

서울특별시 2026년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 3713
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2026년 5월 26일
- 회 부 일 : 2026년 5월 27일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2026년도 제2차 수시분 공유재산관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

3. 주요내용

가. 2026년도 제2차 수시분 공유재산관리계획 대상은 총 8건으로
취득 5건, 처분 3건임

- 취득 5건은 교환취득 1건, 신축 1건, 증축 1건, 현물출자(권리취득) 1건, 매입 및 신축 1건
- 처분 3건은 교환처분 1건, 매각 1건, 현물출자 1건

나. 취득 5건

- 교환취득 1건에 대한 세부내역

- 소유와 점유가 불일치한 국·공유재산의 효율적 관리를 도모하고 국·공유 재산법의 상이한 임대료 면제 규정에 따른 시 재정부담 등을 해소하고자 대부료 납부 중인 국유지(강남구 일원동 580-1, 전체 22,436.00 m^2 중 15,930.00 m^2)를 교환취득

○ 신축 1건에 대한 세부내역

- 봉산 근린공원 일대의 자연휴양 자원을 활용하여 서북권 대표 산림치유센터를 조성하고자 건물(은평구 구산동 산 139-1, 600.00 m^2)을 신축

○ 증축 1건에 대한 세부내역

- 영등포에 국산목재를 활용한 산림치유센터를 조성하여 시민들에게 자연과 목재자원을 체험할 수 있는 기회를 제공하고자 건물(영등포구 영등포동 582-3, 806.17 m^2)을 증축

○ 현물출자(권리취득) 1건에 대한 세부내역

- 구 신촌동 주민센터 부지에 공공주택, 주민센터 및 주민편의시설 등을 설치하는 복합개발을 하고자 시유지(서대문구 대현동 121-7 외 3필지, 925.70 m^2)를 서울주택도시개발공사로 현물출자 함에 따른 권리(금액 7,918백만원)를 취득

○ 매입 및 신축 1건 세부내역

- 당초 공공주택·생활SOC·공원 등을 조성하여 지역발전과 활성화를 도모하고자 신내4 공공주택지구 조성을 위해 부지(중랑구 신내동 118-3 외 97 필지, 30,800.00 m^2)를 매입하고 부지 내 건물(149,664.00 m^2)을 신축하는 것으로 2020년도 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결 되었으나,

사업계획 변경(인공대지 상부 주택·공원조성 → 인공대지 상부 공원, 남측대지 주택 조성)을 반영하여 매입하는 부지를 변경(중랑구 신내동 118-3 외 97필지, 30,800.00 m^2 → 중랑구 신내동 118-3 외 75필지, 25,312.00 m^2)하고 신축하는 건물을 조정(149,664.00 m^2 → 126,515.56 m^2)하며 물가상승 및 임대주택 혁신방안 반영 등으로 사업비가 35.5% 증가(404,768백만원→548,651 백만원)함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

다. 처분 3건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- 소유와 점유가 불일치한 국·공유재산의 효율적 관리를 도모하고, 경찰청의 시급한 노후 경찰관서 증·개축을 지원하기 위해 국가로 소유권 이전이 필요한 시유지(종로구 구기동 120-16 외 4필지, 659.30 m^2) 및 건물(성동구 행당동 192-8 외 4개동, 31,686.40 m^2)을 교환처분

○ 매각 1건

- 삼표레미콘공장으로 사용되던 유허공간의 복합개발을 위해 사업부지 내 시유지(성동구 성수동1가 683-5 외 1필지, 2,035.00 m^2)를 매각

○ 현물출자 1건에 대한 세부내역

- 구 신촌동 주민센터 부지에 공공주택, 주민센터 및 주민편의시설 등을 설치하는 복합개발을 하고자 시유지(서대문구 대현동 121-7 외 3필지, 925.70 m^2)를 서울주택도시개발공사로 현물출자

4. 2026년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 5건

- | | | |
|--------------|----|---|
| - 교환취득 | 1건 | : 토지 15,930.00 m^2 |
| - 신축 | 1건 | : 건물 600.00 m^2 |
| - 증축 | 1건 | : 건물 806.17 m^2 |
| - 현물출자(권리취득) | 1건 | : 금액 7,918백만원 |
| - 매입 및 신축 | 1건 | : 토지 25,312.00 m^2
건물 126,515.56 m^2 |

○ 처분 3건

- | | | |
|--------|----|---|
| - 교환처분 | 1건 | : 토지 659.30 m^2
건물 31,686.40 m^2 |
| - 매각 | 1건 | : 토지 2,035.00 m^2 |
| - 현물출자 | 1건 | : 토지 925.70 m^2 |

5. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2026년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 6개 사업에 총 8건으로 취득 5건, 처분 3건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)
1	국공유 상호점유재산 교환	취 득 (교환)	토지	1	15,930.00	13,266,504
		처 분 (교환)	계	10	32,345.70	13,257,181
			토지	5	659.30	5,964,403
			건물	5	31,686.40	7,292,778
		세부내용	- 목적 및 용도 : 국가와 상호점유재산 교환으로 소유와 사용권을 일치시켜 관리 효율성 및 재산가치 제고 - 대 상 지 : (취득) 강남구 일원동 580-1 등 1필지 (처분) 종로구 구기동 120-16 등 5필지 5개동 - 사업기간 : '25. 3월 ~ '26. 8월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : (취득) 토지 15,930m ² (처분) 토지 659.3m ² 건물 31,686.4m ² - 기준가격 명세 : (취득) 토지 13,266,504천원, (처분) 토지.건물 13,257,181천원 - 계약방법 : 교환계약			
2	거점형 산림여가 시설 조성사업 (봉산 치유의 숲 조성)	취 득 (신축)	건물	1	600.00	3,030,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 치유의 숲 조성에 따른 산림치유센터 신축 * 건축물 : 산림 치유 프로그램 운영 및 관리 - 대 상 지 : 은평구 구산동 산139-1 - 사업기간 : '25.1월 ~ '27.12월 - 소요예산 : 3,030,000천원 - 사업규모 : 건물 600.00m ² - 기준가격 명세 : 건물 3,030,000천원(신축비) - 계약방법 : <건물신축>공개경쟁입찰			
3	국산목재 목조건축 실연사업 (영등포	취 득 (증축)	건물	1	806.17	3,725,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 국산목재 목조건축물로 증축하고, 노후건축물 철거 - 대 상 지 : 영등포구 영등포동 582-3			

연번	사업명	구분	내역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
	산림치유센터 (조성)		- 사업기간 : '25. 03월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 3,725,000천원 - 사업규모 : 건물증축 806.17㎡ - 기준가격 명세 : 건물증축 3,725,000천원 - 계약방법 : 공개경쟁입찰			
4	삼표레미콘 특별계획구역 개발사업지내 토지매각	처분 (매각)	토지	2	2,035.00	10,862,402
		세부내용	- 목적 및 용도 : 삼표레미콘공장으로 사용되던 유휴공간의 복합개발을 위하여 시유지 2필지를 처분(매각) - 대 상 지 : 성동구 성수동1가 683-5, 683-6 - 사업기간 : 2026. 3월 ~ 2026. 10월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 2,035.00㎡ - 기준가격 명세 : 토지 10,862,402천원 - 계약방법 : <토지매각> 수의계약			
5	신촌동 주민센터 복합화사업	취득 (유가증권)	권리	1	-	7,918,438
		처분 (현물출자)	토지	4	925.70	7,918,438
		세부내용	- 목적 및 용도 : 신촌동 주민센터 복합화사업(주민센터, 공공주택, 주민편의시설 건립) 추진을 위한 시유지 현물출자 - 대 상 지 : 서대문구 대현동 121-7번지 외 3필지 - 사업기간 : '19. 01월 ~ '29. 10월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 925.70㎡ 현물출자 - 기준가격 명세 : 토지 7,918,438천원 - 계약방법 : 감정평가 후 현물출자			
6	(변경) 신내4 공공주택지구 조성사업	취득 (매입)	토지	76	25,312.00	40,740,732
		취득 (신축)	건물	7	126,515.56	507,909,889
		세부내용	- 목적 및 용도 : 주택시장 가격안정화와 도시 재창조의 관점의 주민 삶의 질과 미래도시 전략까지 고려한 새로운 공공주택지구 조성 및 공공주택건설 - 대 상 지 : 중랑구 신내동 122-3 일대 - 사업기간 : '19.03. [사업계획 수립] ~ '29.12. [준공] - 소요예산 : 548,650,621천원 - 사업규모 : <토지매입> 25,312.00㎡ <건물신축> 126,515.56㎡ - 기준가격 명세 : <토지> 40,740,732천원 [실보상금 : 75,086,151천원] <건물> 507,909,889천원 [신축 및 조성비] - 계약방법 : <토지매입> 토지수용 <건물신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(시공)			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 국공유 상호점유재산 교환(취득 1번, 처분 1번)

- 본 건은 재정경제부 소유 국유재산(토지: 강남구 일원동 580-1, 전체 22,436㎡ 중 15,930㎡)과 서울시 소유 공유재산(토지: 종로구 구기동 120-16 외 4필지, 건물: 성동구 행당동 192-8 외 4개동) 등 상호 점유 재산을 교환하여 소유와 점유를 일원화시키고자 하는 것으로 취득재산 가액(기준가격)은 132억 6천 6백만원 이고, 처분재산 가액(기준가격)은 132억 5천 7백만원 규모임.

※ 공유재산 관리계획 의결 후 2026년 7월에 감정평가 실시 예정임.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분	국유재산 (취득재산)	시유재산 (처분재산)
위 치	토지 : 강남구 일원동 580-1	토지 : 종로구 구기동 120-16 외 4필지 건물 : 성동구 행당동 192-8 외 4개동
규 모	토지 : 15,930.00㎡	토지 : 659.30㎡ 건물 : 31,686.40㎡
재산가액	토지 : 13,266,504천원	토지 : 5,964,403천원 건물 : 7,292,778천원
이용실태	탄천물 재생센터	성동경찰서 등 2개소, 구기치안센터 등 3개소, 동대문기동본부 1개소, 청소년 경찰학교 1개소 등
토지이용계획	도시, 자연녹지, 공공하수처리시설	도시, 일반상업, 1종일반주거, 2종일반 주거, 공공청사, 근린상업,
기타	<u>다만, 향후 교환대상 재산가액 및 목록은 감정평가 금액 등에 따라 다소 변경될 수 있으며, 처분재산 가액 상응 지분취득하여 교환차액을 최소화 될 수 있도록 노력</u>	

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 재정경제부와 국·유 상호점유 재산을 교환으로 소유권과 사용권을 일치시켜 관리 효율성 및 재산가치 제고

○ 위 치 : 〈취득〉 강남구 일원동 580-1 (전체 22,436㎡ 중 15,930㎡ 지분 취득) [소유자 : 국가]

〈처분〉 토지: 종로구 구기동 120-16 외 4필지(659.30㎡)

건물: 성동구 행당동 192-8 외 4개동(31,686.40㎡)

○ 사업기간 : '25. 3. ~ '26. 8. [소유권 이전 완료]

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 〈취득〉 〈토지교환〉 1필지 15,930.00㎡

- 〈처분〉 〈토지교환〉 5필지 659.30㎡ / 〈건물교환〉 5개동 31,686.40㎡

○ 기준가격

- 〈취득〉 〈토지〉 13,266,504천원 [㎡당 공시지가 833천원×면적 15,930.00㎡]

- 〈처분〉 〈토지〉 5,964,403천원 [공시지가 - 재산별로 상이]

〈건물〉 7,292,778천원 [시가표준액 - 재산별로 상이]

○ 교환방법 : 감정평가에 의한 교환

추진경위 및 향후계획

- '25.06. : 잔여 경찰관서 및 타부처 재산 재정경제부 교환 제안
- '25.11. : 교환 추가 대상 포함, 재정경제부 교환 제안
- '26.03. : 재정경제부, 교환의견 회신 및 서울시-재경부 간 교환안 협의
- '26.04.23. : 국공유 상호점유재산 교환방침 수립
- '26.05.07. : 공유재산심의회 [결과 : 걱정(의견제시)]
- '26.07. : 감정평가 실시 및 교환계약 체결
- '26.08. : 등기상 소유권 이전, 재산관리관 지정 등 후속조치

- 재무국에서 교환 취득하고자 하는 국유지는 탄천물재생센터 부지로 변상금 소송 패소('23.9.) 후 지속적인 대부료(연간 약 5억원)를 납부하고 있는바, 물재생센터의 안정적인 운영과 재산관리의 효율성 제고를 위하여 취득이 필요하다는 입장임.

※ 2019년 8월 서울시는 한국자산관리공사의 국유재산 변상금 사전통지 안내('19.7. 변상금 1,589백만원('15.4.9. ~ '19.7.9.))에 실시계획 인가당시 현재의 관리청의 협의대상 기관에 해당하지 않고, 실시계획 인가에 따른 점용 사용은 무상귀속을 전제로 하는 기간의 정함이 없는 사용허가이므로 변상금 부과는 부당하다고 하였으나, 8월 14일 국유재산 변상금 부과·고지됨에 따라 변상금을 납부한 후, 11월에 서울행정법원에 변상금부과처분 취소 소송을 청구하였으나 2022년 8월 1심에서 패소하였고, 2023년 9월 2심에서도 서울시가 패소하였음(2026년 6월 1일 재무국 별도 제출자료).

〈 취득 재산 : 1개소(1필지) 〉

이용현황	소재지	구분	교환면적(㎡)	기준가격(천원)	취득후 사용부서	비고
탄천물 재생센터	강남구 일원동 580-1	토지	22,436 중 15,930	13,266,504	물순환안전국 물재생시설과	처분가액 상응 지분 취득

〈 위성사진 등 〉

취득재산 위성사진	입지 특성 분석
	탄천물재생센터(강남구 일원동 580-1) · 탄천물재생센터는 하수처리 및 유지관리 시설로 지목은 잡종지임. · 전체 부지면적 40,845㎡ 중 국유지(580-1) 22,436㎡ 포함하고 있으나 금번에는 처분가액에 맞추어 일부면적(15,930㎡)만 취득예정 · 점유 국유지에 대하여 '19년도 한국자산관리공사(캠코) 변상금 납부(1,611백만원) 이후 '19년 12월부터 대부료 납부 중('26년 기준 513백만원) · 현재 점유하고 있는 국유지는 탄천물재생센터를 <u>가로로 관통하고 있으며, 하수처리시설, 마루공원, 배드민턴장, 테니스장, 교통체험장, 체력단련실, 케이트볼장, 놀이터, 공원주차장 등으로 사용되고 있음.</u>

※ 서울시는 난지, 서남, 중랑, 탄천 4개 물재생센터가 있으며, 한강, 중랑천 등 하천변에 설치된 차집관은 생활 하수를 모아서 물재생센터로 운반함으로써 하수가 하천에 방류되는 것을 방지하여 하천의 오염을 차단하는 역할을 함.

〈 탄천물재생센터 현황 〉

위 치	강남구 남부순환로 3316(일원동 580)
완공년도	1983 ~ 1998년
면 적	393천m ²
처리구역	강동구, 송파구 전역과 강남구, 서초구, 하남시, 과천시 일부
시설용량	- 하수처리시설 : 90만m ³ /일 ※ 차집관로 106.8km - 하수슬러지 처리시설 : 건조 200m ³ /일 - 재이용수 처리시설 : 3,000m ³ /일
주요시설	펌프시설, 침전지, 생물반응조, 탈수시설, 건조시설, 총인처리시설 등
개방시설	(문화시설) 야외공연장 (녹지시설) 마루공원, 에코파크, 식물원 (체육시설) 테니스장, 족구장, 풋살장, 축구장 (기타시설) 주차장
전체사진	

- 또한, 처분은 시유재산 중 경찰관서와 치안센터 등으로 사용 중인 토지 5필지와 건물 5개동으로 안전 등급이 낮은 시설로 교환을 통해 소유와 점유를 일원화한 후, 증·개축 문제에 직면한 노후 경찰관서 등의 원활한 신축 등을 위해 교환이 필요하다는 입장임.
- 본 교환은 최근 무상사용 국유지에 대한 변상금(대부료) 부과 추세로 서울시 재정 부담이 가중되고 있으며, 국가 사용 시유재산(대부분 노후 경찰관서)의 안전 문제 해소 필요성이 제기됨에 따라 상호 교환을 통해 재산의 소유와 점유의 불일치를 해소하여 일정 부분 재산 활용의 효율적 관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 교환 대상 재산과 면적이 확정되지 않은 상태에서 관리계획을 수립하는 것이 절차적으로 적정한지 여부, 취득하려는 탄천물재생센터의 안정적인 운영을 위해 일부가 아닌 전체 취득 필요 여부, 서울시 조례상 체비지는 매각만 규정되어 있어 행정재산인 체비지를 교환으로 처분하는 것이 적절한지 여부 등의 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 먼저, 교환대상 재산가액 및 목록은 감정평가('26.7월) 이후 확정될 예정으로, 교환 목록 및 교환 부지면적이 확정되지 않은 상태에서 본 공유재산 관리계획을 수립하는 것이 공유재산 관리 제도의 취지 및 절차적 적정성에 부합하는지에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 처분 재산 : 7개소(5필지 5개동) 〉

연번	이용현황	소재지	구분	교환면적 (㎡)	기준가격 (천원)	재산관리관	사용기관
	계 (7개소) - 5필지 5개동			32,345.7	13,257,181		
1	성동경찰서	성동구 행당동 192-8	건물	12,055.11	2,560,220	재산관리과	경찰청
2	동대문 기동본부	중구 신당동 193-29	건물	19,100.01	4,589,605	재산관리과	

연번	이용현황	소재지	구분	교환면적 (㎡)	기준가격 (천원)	재산관리관	사용기관
3	구기치안센터	종로구 구기동 120-16	토지	208.0	770,640	재산관리과	
4	마포경찰서	마포구 아현동 618-24	토지	39.3	592,251	재산관리과	
5	청소년경찰학교	서대문구 북아현동 135-8	토지	100.80	2,454,480	도시정비과	
			건물	198.60	28,027	재산관리과	
6	북아현치안센터	서대문구 북아현동 176-53	토지	101.20	744,022	도시정비과	
			건물	166.32	17,527	재산관리과	
7	가락2치안센터	송파구 가락동 197-21	토지	210.00	1,403,010	도시정비과	
			건물	166.32	97,398	도시정비과	

중요 처분재산 현장사진 및 위치도



처분 1. 성동경찰서(건물 12,055.11㎡) - 본관, 숙영시설, 사무소, 창고, 수위실, 주차장



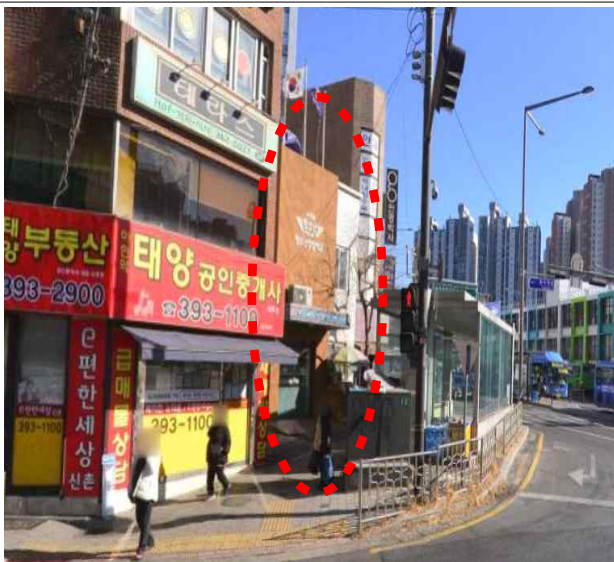
처분 2. 동대문기동본부(건물 19,100.01㎡) - 본관, 별관, 경비실, 창고1~3



처분 3. 구기치안센터(토지 208㎡)



처분 4. 마포경찰서(토지 39.30㎡)



처분 5~6. 청소년경찰학교(토지 100.80㎡, 건물 198.60㎡) - 토지는 행정재산, 체비지



처분 7~8. 북아현치안센터(토지 101.20㎡, 건물 166.32㎡) - 토지는 행정재산, 체비지



처분 9~10. 가락2치안센터(토지 210.00㎡, 건물 166.32㎡) - 토지는 행정재산, 체비지

- 특히, 금번 처분재산 목록 중 구기치안센터는 2024년도 정기분 공유재산 관리계획(“경찰관서 중심 국·공유 상호점유 재산 교환”)의 처분재산으로 포함되어 제321회 정례회(‘23.12.)에서 의결되었으나, 감정평가 후 교환계약 체결 단계(‘25.1.)에서 기획재정부의 제외 요청에* 따라 처분 대상에서 제외되었고, 금번 교환 처분재산 목록에 다시 포함하고 있음.

* 구기치안센터의 이전 검토에 따라 처분 대상에서 제외하였음.

- ※ 2024년 정기분 공유재산 관리계획 중 “경찰관서 중심 국·공유 상호점유 재산 교환” 사업은 경찰청 및 기획재정부 소유 국유재산(토지: 동대문구 용두동 726-1외 21필지)과 서울시 소유 공유재산(토지: 서대문구 연희동 86-12외 12필지, 건물: 서대문구 86-12외 33개동) 등 상호점유 재산을 교환하여 소유와 점유를 일원화하기 위한 것이었음.
- 이는 1~2년 사이에 동일한 재산이 관리계획에 포함되었다가 최종 계약 단계에서 제외된 후 재상정되는 절차가 반복된 것으로, 행정의 일관성 및 신뢰성을 저하시킬 뿐 아니라, 이미 교환을 의결한 의회의 심의권을 형해화할 우려가 있으며, 행정 자원의 낭비와 정책의 예측 가능성을 떨어뜨리는 것이라고 하겠음.
- 따라서, 재무국은 국·공유 재산 교환의 시급성과 필요성을 감안하더라도, 향후 국가 등 관계 부처와의 긴밀한 사전 협의를 강화하고, 계획단계에서의 변경 가능성을 최소화함으로써 행정의 일관성을 유지하는 데 만전을 기해야 할 것임.
- 아울러, 재산 교환의 경우 공유재산 관리계획 의결 이후 최종 계약 체결 과정에서 이와 같은 의결 내용과 다른 집행 또는 교환 변경이 발생할 경우, 반드시 의회에 사후 보고(의결내용과 다른 집행 또는 교환) 등 의회의 심의·의결권을 존중하는 절차가 제도적으로 마련되어야 할 것임.
- 다음으로, 취득재산은 탄천물재생센터 시설들이 점유하고 있는 국유지(강남구 일원동 580-1)로, 탄천물재생센터 부지를 ‘ㄴ’자 형태로 길게 관통하고 있으며, 하수처리시설, 마루공원, 배드민턴장, 테니스장, 교통체험장, 체력단련실, 케이트볼장, 놀이터, 공원주차장 등으로 사용되고 있는바, 탄천물재생센터 시설들의 안정적 운영과 지속적인 대부료 납부 문제 해소를 재정효율성을 위해서는 교환이 필요하나,

- 금번 취득에서는 처분가액(감정평가액)에 맞추어 전체 국유지(22,436㎡) 중 일부(15,950㎡)만 취득할 예정으로, 시설의 원활한 유지·관리를 위하여 전체 국유지 취득이 필요한 것은 아닌지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 세 번째로, 처분 재산은 토지 5필지(659.30㎡), 건물 5개동(31,686.40㎡)으로, 이 중에서 성동경찰서와 동대문 기동본부는 국유지 위에 건립된 시유건물로 경찰청이 사용하고 있으며, 안전 문제가 우려되는 성동경찰서(지하주차장 정밀 안전진단 E등급), 동대문 기동본부(정밀안전진단 D등급)는 본 교환으로 소유와 점유를 일치시켜 노후화된 시설을 개선할 수 있을 것으로 보임.

- 또한, 처분재산 중 청소년경찰학교, 북아현치안센터, 가락2치안센터 토지는 행정재산이면서 “체비지”로,¹⁾ 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 제2호)에 따라 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 않으나 국유지인 탄천물재생센터 부지 일부를 행정재산으로 관리하기 위한 경우에 해당하여 교환은 가능하다고 하겠음.

- 다만, 「도시개발법」 제44조제1항에서 체비지의 처분은 규약·정관·시행 규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하도록 규정하고 있고, 「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」에서는 매각만을 규정하고 예외적인 규정이 없음에도 체비지를 매각이 아닌 교환으로 처분하는 것이 적절한 것인지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」 제3조에서 “체비지”는 매각을 원칙으로 하고 있음. 이에 따라 “체비지”를 교환으로 처분하는 것이 조례에 부합하는지 여부에 대한 우려가 있을 수 있으나 서울고등법원에서 “매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전하고 상대방은 그 대금을 지급하는 유상거래를 말하고(「민법」 제563조), 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 상호 이전하는 유상거래를 말하며

1) “체비지(替費地)”는 도시개발이나 토지구획정리사업의 시행자가 도시재개발 또는 토지구획정리 사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 사업계획이 정하는 목적을 위하여 관리처분계획에서 대지 또는 건축시설의 일부를 분양하지 아니하거나 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 제외하여 보유하는 땅을 말하는데, 보류지(保留地)라고도 함.

(「민법」 제596조), 교환과정에서 재산권의 가격이 상이한 경우 금전이 보충지급 되기도 하는바(「민법」 제597조), 위와 같은 매매와 교환의 의미에 비추어 보면, 교환은 당사자 쌍방이 자신의 재산권을 서로에게 매각하면서 상대방으로부터 지급받거나 상대방에게 지급하여야 할 대금을 대등액에서 소멸시키고 차액이 있는 경우 이를 지급하거나 지급 받는 것과 같으므로, **교환은 매각의 일종**이라고 봄이 타당하다”고 판시(서울고등법원 2016.11.15. 선고 2016누53472 참고)하고 있는바, 본 건 중 “체비지” 교환은 국가와 지방자치단체가 대등한 가치의 재산을 맞바꾸는 것으로, 매각으로 볼 수 있다고 하겠음.

※ 또한, 국유지(탄천물재생센터 부지)의 행정재산 관리체계 일원화라는 공익적 목적과 사업의 시급성을 감안할 때 처분 자체를 제한하기보다는, 향후 이와 유사한 공익 목적의 체비지 교환 등이 원활히 추진될 수 있도록 「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」에 명시적인 예외 근거를 신설하는 조례 개정이 필요하다고 하겠음.

「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
2. **해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우**
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우

「도시개발법」 제44조(체비지의 처분 등) ① **시행자는 제34조에 따른 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다.**

- ② 행정청인 시행자가 제1항에 따라 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분(제36조제4항에 따라 체비지를 관리하거나 처분하는 경우를 포함한다)하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 아니한다. 다만, 신탁계약에 따라 체비지를 처분하려는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조 및 제43조를 준용한다.
- ③ 학교, 폐기물처리시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 조성토지 등을 공급하는 경우 그 조성토지등의 공급 가격에 관하여는 제27조제1항을 준용한다.
- ④ 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 지역특성화 사업 유치 등 도시개발사업의 활성화를 위하여 필요한 경우에 공급하는 토지 중 제3항 외의 토지에 대하여는 제27조제2항을 준용한다.

「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」 제1조(목적) 이 조례는 서울특별시가 시행하는 도시개발사업 등에서 지정된 체비지의 관리 및 처분에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례의 적용을 받는 체비지는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 서울특별시가 시행하는 도시개발사업에서 「도시개발법」(이하“법”이라 한다) 제34조에 따라 지정된 체비지
2. 「토지구획정리사업법」 폐지 법률에 따라 서울특별시도시개발특별회계에 귀속된 체비지

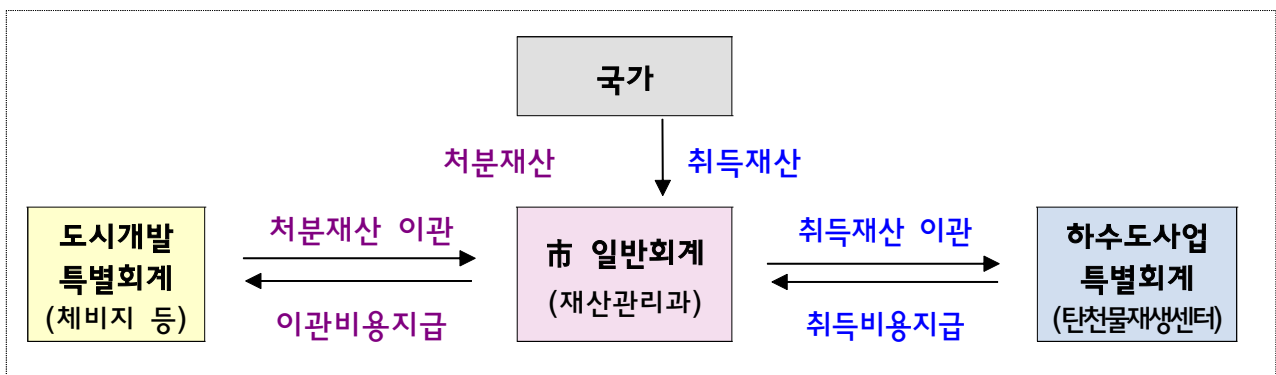
제3조(매각결정) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 사업지구의 환지가 지정된 후 매각이 가능한 체비지는 매각하여야 한다.

제4조 ~ 제25조 (생 략)

제26조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 체비지의 매각, 대부료 또는 변상금 부과·징수절차 등에 관하여는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」의 해당 규정을 준용한다.

○ 네 번째로, 처분재산 중 체비지(청소년경찰학교, 북아현치안센터, 가락2치안센터)의 재산관리관은 도시정비과로, 본 교환을 위해서는 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제12조)에 따라 처분재산 이관 및 회계간 유상이관(일반회계 → 도시개발특별회계)이 필요하며, 특히, 체비지의 경우 매각 대금은 관련 법령(「도시개발법」 제70조제2항)에서 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없도록 규정하고 있는바, 재산의 유상이관 전 재산 교환에 따른 처분이 적정한지에 대해서는 심도 있게 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 교환 관련 회계간 이관 구조 〉



○ 국가와 서울시 간에 국유지·시유재산을 교환하고 (재산교환), 市 내부에서 회계이관으로 관리관 지정 (회계이관)

「공유재산 및 물품 관리법」 제12조(회계 간의 재산 이관) 지방자치단체의 각 회계 중 어느 하나의 회계에 속하는 재산을 다른 회계의 재산으로 이관할 때에는 유상(有償)으로 하여야 한다. 다만, 공용재산 또는 공공용재산으로 사용하기 위하여 이관하는 경우에는 그 지방자치단체 공유재산심의회 심의를 거쳐 무상으로 할 수 있다.

「도시개발법」 제70조(수익금 등의 사용 제한 등) ① 제66조제1항에 따라 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자에게 귀속되는 토지로서 용도가 폐지된 토지를 처분하여 생긴 수익금은 해당 개발계획으로 정하여진 목적 외의 목적으로 사용할 수 없다.

② 시행자는 제44조에 따른 체비지의 매각 대금과 제46조에 따른 청산금의 징수금, 제56조·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 등을 해당 도시개발사업의 목적이 아닌 다른 목적으로 사용할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에 따라 수익금 등을 도시개발사업의 목적으로 사용한 후 집행 잔액이 있으면 그 집행 잔액과, 지방자치단체가 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식으로 도시개발사업을 시행하여 발생한 수익금은 해당 지방자치단체에 설치된 특별회계에 귀속된다.

○ 마지막으로, 2026년 제3차 공유재산심의회('26.5.)에서 “적정”으로 심사되었으나, “국가와 지방자치단체 간 국유재산 및 공유재산의 상호 사용에 있어 사용료 부담의 형평성을 이룰 수 있도록 관계기관 협의, 제도개선 건의 등 적극 노력할 필요”가 있다는 의견제시가 있었는데, 향후 재무국은 상호 점유 재산 정산 과정에서 서울시가 재정적 불이익을 받지 않도록 중앙부처와의 적극적인 협상 및 관련 법령 개정 건의 등 실질적인 후속 조치를 적극적으로 이행해야 할 것임.

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 국·공유 상호점유 재산 교환
- ▶ 심사내용 : 국가와 서울시 간 재산의 소유·사용권 불일치 해소를 위해 상호점유 재산을 교환하는 적정성 심의
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
- ▶ 의견제시 : 국가와 지방자치단체 간 국유재산 및 공유재산의 상호 사용에 있어 사용료 부담의 형평성을 이룰 수 있도록 관계기관 협의, 제도개선 건의 등 적극 노력할 필요가 있음.

〈 국·공유 상호점유 재산 총괄 현황 〉

('26.1월 전수조사 기준)

시 사용 국유재산 (물재생센터, 공원, 도로 등)			국가 사용 시유재산 (경찰관서, 면허시험장 등)		
504필지	634,345㎡	4,850억원	53필지, 24동	149,437㎡	4,011억원

※ 출처 : 재무국, “국가·서울시 상호점유재산 교환 계획”, 2026. 4., 10면 재인용.

- 더욱이, 2026년 1월 기준으로 서울시 사용 국유재산 변상금·대부료 부과 현황을 보면, 변상금(1회성)은 경의선 숲길 등 8건에 679억원, 대부료는 탄천물재생센터 등 9건 16억원 등 총 695억원에 달하고 있으며, 이는 서울시 재정에 막대한 부담으로 작용하고 있음.
- 따라서, 상호 점유 재산에 교환 및 매입 절차를 조속히 추진하여 불필요한 재정 누수를 차단하고, 불합리한 국·공유재산 정산 체계의 전면 재검토와 함께 불가피하게 발생한 국유재산 점유에 대해서는 변상금 면제나 대부료 감면이 이루어질 수 있도록 중앙부처와의 협상력을 극대화하는 등 근본적인 해결책 마련이 필요하다고 하겠음.

〈 서울시 사용 국유재산 변상금·대부료 현황 〉

○ 변상금, 대부료 부과 현황 : 총 17건 695억원

- (변상금) 경의선 숲길 등 8건 679억원 (경의선 숲길 575억원, 도로 78억원 등)
- (대부료) 탄천물재생센터 등 9건 16억원(탄천 5억원, 도시건축기획관 1.4억원, 도로 9억 등)

○ 세부 부과 현황

('26.1월 전수조사 기준)

연번	시설명	시설소재지 (지번주소)	소유주 (관리청)	사용면적 (㎡)	구분		부과금 (천원)	비 고
1	탄천 물재생센터	강남구 일원동 580-1	기재부 (한국자산 관리공사)	22,436	유상 대부	변상금 대부료	1,611,938 (‘15~‘19, 변상금) 513,892 (‘19~‘29. 대부)	금번 취득재산
2	서울공예 박물관	종로구 안국동 175-80		89.5	유상 대부	대부료	4,208 (‘26년)	

연번	시설명	시설소재지 (지번주소)	소유주 (관리청)	사용면적 (㎡)	구분		부과금 (천원)	비 고
3	(구)우면산 가압장	서초구 서초동 380-5 외 3필지		1,663	무단 점유	변상금	43,817 (‘20~’25)	
4	강남자원 회수시설	강남구 수서동 362-1 외 1필지		192	유상 대부	변상금 대부료	13,661 (‘20~’24, 변상금) 12,065 (‘24~’29, 대부)	
5	오류2배수지	구로구 오류동 145-90		88	유상 대부	대부료	1,210 (‘22~’27)	
6	자하문 배수지	서대문구 홍은동 8-1228		90	유상 대부	대부료	34 (‘23~’28)	
7	도로 (11개소)	중구 충무로1가 21-16 외 10필지	과기부 (서울지방 우정청)	2,826	무단 유상	변상금 대부료	7,782,722 (‘17~’25, 변상금) 966,542 (‘26~’30, 대부)	
8	도시건축 기획관	중구 태평로1가 60-20 외 1필지		298.3	유상 대부	대부료	142,805 (‘25~’29)	
9	경의선숲길	마포구 신수동 85-1 외 123필지	국토부	99,736	무단 점유	변상금	57,507,107 (‘17~’24)	지하는 철도로 취득불가
10	수도자재 관리센터 (자재적치장)	동작구 노랑진동 11-1 외5필지		5,306	무단 점유	변상금	865,289 (‘18~’23)	
11	천왕산 가족캠핑장	구로구 향동 149-3		1,639	무단 점유	변상금	111,797 (‘20~’25)	
12	푸른수목원	구로구 향동 52-3 외 10필지		4,620	무단 점유	변상금	11,105 (‘24~’25)	
13	신월여의 지하차도	영등포구 당산동3가 2-11 외 1필지	경찰청 과기부 (서울지방 우정청 등)	155	유상 대부	대부료	3,778 (‘21~’26)	지하부분이용
14	119 특수구조단	은평구 진관동 산34 외 3필지	산림청 환경부	611	유상 사용	대부료	1,267 (‘21~’28)	국립공원

※ 출처 : 재무국, 2026년 5월 28일 별도 제출자료 재인용.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 문 속
---------	-------	-------	-------

② 거점형 산림여가 시설 조성사업(봉산 치유의 숲 조성) (취득 2번)

- 본 건은 시민들의 건강 증진을 위한 권역별 거점 산림여가공간 조성 계획(서울시 산림여가 활성화 기본계획)에 따라, 은평구 봉산(은평구 구산동 산139-1)에 산림치유센터(지상 2층, 연면적 600㎡) 및 치유의 숲 등을 조성하려는 사업으로, 총사업비는 30억 3천만원(전액 시비) 규모임.
- 당초 2026년도 정기분 공유재산관리계획(제333회 정례회, 2025.12.16. 의결)에 포함되어 상정되었으나, 공유재산관리계획 의결 전에 예산을 사전 편성한 절차적 하자²⁾로 안건이 삭제된 바 있으며, 금번 제출안은 사업 기간을 1년 연장하여 재상정된 것임.

〈 거점형 산림여가시설 조성사업 개요 〉

□ 사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서울시 산림여가활성화 기본계획에 따라 봉산 수국사 일대 자연휴양 자원 등을 활용하여, 서북권 대표 치유·힐링 거점 조성
- 용도 : 치유센터(공원조성계획상 교양시설, 건축법상 주민공동이용시설)

○ 위치 : 서울특별시 은평구 구산동 산139-1번지

○ 사업기간

- 〈당초〉 '25. 1월 ~ '26. 12월
- 〈변경〉 '25. 1월 ~ '27. 12월

○ 소요예산 : 3,030백만원〈시비 100%〉

연도	계	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
당초	3,030	0	600	2,430	0	0
변경	3,030	0	600	0	2,430	0

※ 변경사유 : 공유재산관리계획 의결 이후, 예산(공사비) 확보 추진 예정

2) 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

※ 기 편성된 예산 내역 : '25년 [설계비 등] 600백만원 예산 편성 [집행전]

- 명시이월(공유재산관리계획 심사 결과에 따라, 기본 및 실시설계용역 과업 수행 예정)

○ 사업규모

구분	항목	필지/층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	건물 신축	지상1층	370	산림치유시설(190), 화장실(80), 사무실(60), 기계실(40)	
		지상2층	230	정원치유공간(125), 안내/카운터(25), 풍욕장(30) 공용공간(50)	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	은평구 구산동 산139-1	600	-	3,030

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

□ 추진근거 및 관련계획

○ 추진근거

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조(도시공원의 설치 및 관리)
- 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」('23.12.)
- 거점형 산림여가시설 조성사업 추진계획(자연생태과-526, 2025. 1. 8.)

○ 관련계획(마스터플랜)

- 사 업 명 : 서울시 산림여가활성화 기본계획
- 주요내용 : 서북권 거점 여가시설인 봉산 서울형 치유의 숲 조성

□ 추진배경 및 필요성

- 최근 고령화사회에 따른 자연휴양에 대한 관심 증가에 발맞춰 다양한 산림프로그램을 발굴 및 운영토록 노력하고 있으나, 봉산근린공원 내 산림프로그램 운영 공간이 부족한 실정임.
- 자연 친화적 환경 속에서 휴식과 교육을 동시에 제공하여 시민들의 이용 편의성을 높이고 건강 증진과 복지 향상에 기여

조 감 도



현 황 사 진



- 정원도시국은 최근 초고령사회 진입 및 자연휴양 수요 증가에 발맞춰 봉산 근린공원 내 산림치유센터를 조성하여 산림프로그램 운영 공간 부족 문제를 해소하고자 본 사업을 추진하는 것임.
- 또한, 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」에 따라 서울형 치유의 숲을 조성하여 서울시의 산림여가 불균형을 해소하고, 시민 삶의 질 향상 및 지역 균형발전을 견인할 것으로 기대하고 있음.

〈 추진현황 및 향후계획 〉

□ 추진현황

- '23. 12. : 서울시 산림여가 활성화 기본계획 수립
- '25. 1. : 거점형 산림여가활성화 추진계획 수립
- '25. 4. ~ 8. : 기획설계 용역
- '25. 7. 8. : 도시공원위원회 자문

시 도시공원위원회 - 조건부 동의

- ▶ 건 명 : 봉산 수국사 치유의숲 조성사업
- ▶ 자문내용 : 거점형 산림여가시설(치유의 숲) 사업 내용 및 사업비 적정성 등
- ▶ 자문결과 : 전체 마스터플랜은 조경 중심으로 접근하여 조성계획에 따라 건축물 배치
- ▶ 처리계획 : 치유의 숲 전체 마스터플랜은 조경 중심으로 총괄 기획하고 조경계획 안에서 치유센터 건축 배치 등

- '25. 9. 25. : 공유재산심의회

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 거점형 산림여가시설 조성사업
- ▶ 심사내용 : 봉산 치유의 숲 내 산림치유센터 신축 관련 취득 적정성 심의
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 현재 계획된 프로그램 이용 횟수(연 4회)는 유사 산림치유센터 대비 운영 빈도가 낮아 이용 활성화에 한계가 있을 수 있으므로, 타시설 운영 사례를 참고해 연간 횟수·대상·시간대 등을 조정·확대하는 방안을 검토할 필요가 있음
 - 공유재산관리계획 의결 전 2025년도 예산을 편성한 부분은 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구됨
- ▶ 처리계획 : 사업 추진 시 의견사항 반영

- '25. 11. 24. : 공유재산관리계획 심사

공유재산 관리계획 심사 - 삭제

- ▶ 사 업 명 : 거점형 산림여가시설 조성사업
- ▶ 심사내용 : 공유재산관리계획 의결 전 '25년도 예산편성은 시의회 예산의결권 침해
- ▶ 심사결과 : 삭제
- ▶ 처리계획 : '25년도 편성 예산(설계비)은 명시이월하고(설계용역 미추진), '26년도 공유재산관리계획(수시분) 재상정 및 결과에 따라 사업 추진

- '26. 3. 12. : 공유재산심의회

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 거점형 산림여가시설 조성사업
- ▶ 심사내용 : 봉산 치유의 숲 내 산림치유센터 신축 관련 취득 걱정성 심의
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 절차 위반으로 사업이 지연되지 않도록 절차를 준수하고, 유사사업 추진 시 사전 기획 단계부터 철저히 준비하기 바람
- ▶ 처리계획 : 사업 추진 시 의견사항 반영

☐ 기대효과

- 서북권 서울형 치유의 숲을 통한 힐링·치유 특화 거점 조성
- 건강한 여가 및 문화활동의 기회를 제공하여 시민 삶의 질 향상에 기여

☐ 향후계획

- '26. 6. : 공유재산관리계획 안건 심사
- '26. 7.~12. : 기본 및 실시설계용역 *공유재산관리계획 의결 이후
- '26. 12. : 2026년도 예산(안) 편성
- '27. 1. : 공사 발주
- '27. 12. : 공사 준공

- 본 건은 신축의 적정성과 함께 당초 안전 삭제의 원인(절차상 하자)이 충분히 시정·보완되었는지를 함께 확인하여야 하는 사안임.
- 이에 사업비 산출의 적정성, 운영수지 및 예측수요의 타당성, 공유재산심의회 지적사항 해소 여부, 운영·관리 책임 주체의 명확성, 주민불편 및 민원 발생 가능성, 절차상 하자의 시정 여부 등에 대하여 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업의 총사업비는 30억 3천만원(전액 시비)으로, 정원도시국은 사업비 산출 시 분야별로 서로 다른 기준을 적용하고 있어 산출기초의 적정성을 종합적으로 판단하기 어려운 측면이 있는바, 기준별 과소·과다계상으로 인한 전체 사업비의 왜곡 등은 없는지 다시 한번 살펴볼 필요가 있다고 보임.

*** 공사비 산출기준 (붙임 1 참조)**

- ① 건축비 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
- ② 조경공사비 : LH공사 조경공사 설계대상별 단위공사비
- ③ 기반시설공사비 : 국토교통부 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시
- ④ 용역비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
- ⑤ 기본 및 실시설계 : 엔지니어링 대가기준

- 특히 본 건은 당초 제333회 정례회 때 안전 삭제로 인해 착공 및 준공 시점이 1년 지연('26.12월 준공 → '27.12월 준공)되었음에도, 총사업비는 종전과 동일한 30억 3천만원으로 유지되고 있는바, 이는 그간의 인건비·자재비 등 건설 물가상승분이 반영되지 않은 것으로 보임.
- 통상 사업기간이 1년 이상 지연될 경우 노무비·재료비·경비 등의 상승이 불가피한 만큼, 당초 산정된 사업비로 계획한 규모의 시설을 차질 없이 준공할 수 있는지 여부 및 당초 사업비 과다책정 여부 등에 대해서도 점검이 필요하다고 사료됨.

- 본 사업은 시 투자심사 및 중앙투자심사 비대상 사업으로, 외부 심사기관을 통한 총사업비 적정성 검증 절차를 별도로 거치지 않았는바, 실시설계 과정에서 공사비가 과다 산정되거나 사업비가 추가로 증액되지 않도록, 향후 면밀한 사전 검토를 통한 적정 예산 편성이 요구된다고 하겠음.
- 둘째, 본 사업의 운영주체는 은평구가 위임관리하며, 운영계획상 사업수지 전망에 따르면 매년 약 7,660만원의 적자(수입 1억 2,540만원, 지출 연간 2억 200만원)가 예상됨.
 - ※ 은평구는 관내 산림 힐링 거점 확보와 시민 복지 증진이라는 행정적 필요성에 입각하여 적극적인 자체 운영 의지를 피력하고 있으며, 현행 「서울특별시 도시공원 조례」 별표 6 (사무위임, 제33조제1항 관련)에 의하면 도시공원의 설치·관리 및 각종 부과·징수 사무가 구청장에게 위임되어 있어, 은평구가 운영·관리를 맡는 것은 법적·행정적으로 타당한 것으로 사료됨.
 - ※ 정원도시국은 본 시설이 공공재적 성격을 지니며 서북권 시민에게 상대적으로 소외되었던 녹색 복지 인프라를 지역 균형발전 차원에서 시비로 공급하는 것인 만큼, 운영 적자 발생 여부는 수익성이 아닌 ‘보편적 산림복지 서비스 제공’이라는 공익적 관점에서 평가해야 한다는 입장임.
- 본 건은 시설 소유권은 서울시가 갖고 실질적 운영 및 적자 보전 책임은 은평구에 분산되는 구조인 만큼, 손실 보전의 대상과 주체를 사전에 명확히 하지 않을 경우 향후 양 기관 간 갈등을 초래할 우려가 있어, 손실 부담 또는 분담 방식 등을 사전에 명확히 해두는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

〈거점형 산림여가시설 조성 운영계획(안)〉

☐ 운영계획

- 1) 조직 및 운영인력 : 3명 (행정 1, 운영관리 2)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위임관리(은평구)
- 3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : <당초>연간 36,480천원 <변경> 연간 125,400천원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		125,400
프로그램이용료	이용료 15,000원 x 8명 x 5개 x 6회 x 12개월	43,200
	이용료 10,000원 x 10명 x 10개 x 6회 x 12개월	72,000
정원치유 프로그램 수강료	수강료 10,000원 x 20명 x 3개 강좌 x 4분기	2,400
	수강료 5,000원 x 10명 x 3개 x 12개월	1,800
지역주민 프로그램	이용료 10,000원 x 30명 x 4개 x 4회	4,800
	이용료 5,000원 x 20명 x 1개 x 12개월	1,200

○ 지출분야 : 연간 202,000천원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		202,000
인건비	인건비 39,000천원 x 3인	117,000
운영비	운영물품 구매 등 1식 x 15,000천원	15,000
유지관리비	시설정비 1식 x 70,000천원	70,000

4) 세부 운영계획

○ 운영방식 : 직영 및 위탁

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

- 봉산 치유의 숲, 수국정원 등 테마 숲정원을 활용한 산림치유 프로그램 운영
- 봉산 수국사 템플스테이, 마을정원사가 참여하는 정원치유프로그램 등과 연계한 특화 프로그램 운영
- 봉산 무장애 숲길과 연계한 다채로운 숲 체험코스 운영
- 목공예, 자연생태교육 등 실내 프로그램으로 자연학습의 기회 제공

○ 셋째, 정원도시국은 공유재산심의회의 의견*을 반영하여 연간 예측 이용자 수를 기존 3,672명에서 11,400명으로 대폭 상향했음.

※ 공유재산심의회 의견(2025. 9. 25.) : 현재 계획된 프로그램 이용 횟수(연 4회)는 유사 산림 치유센터 대비 운영 빈도가 낮아 이용 활성화에 한계가 있을 수 있으므로, 타 시설 운영 사례를 참고해 연간 횟수·대상·시간대 등을 조정·확대하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 유사 시설인 ‘불암산 산림치유센터’(서울시 건립, 노원구에 위임관리 / 연면적 488.51㎡)의 2025년 실제 이용 실적(붙임 2 참조)이 연간 23,456명에 달한다는 점을 감안할 때, 은평 봉산 산림치유센터의 연간 목표 이용객 11,400명은 달성 가능한 수치로 보이나, 프로그램의 운영횟수, 대상, 시간대를 확대 하더라도 추가 지출 상승분(운영비, 인건비 등)을 고려할 때 기대한 수입 증대 효과를 가져올 수 있을지 점검이 필요하다고 하겠음.
- 넷째, 해당 지역 주민이 유치를 희망³⁾하는 선호 시설이라고 하더라도, 주거밀집지역에서 진행되는 공사로 인한 소음과 분진 발생 가능성은 없는지, 조성 이후 방문객 증가로 인한 소음 및 주차문제 가능성 등에 대해서 대응책은 마련되어 있는지도 살펴보아야 할 것임.
- ※ 프로그램의 확대가 이용활성화를 담보하는 것은 아니므로, 그 외 다각적이며 전략적인 활성화 계획(프로그램 확대, 홍보의 다각화, 접근성 개선, 재방문요인 확대, 예약이용의 편의성 확보 등) 마련도 고려해 볼 수 있을 것으로 사료됨.
- 다섯째, 지하철역(6호선 구산역)에서 조성지까지 도보로 20분 이상이 소요될 것으로 보이는바, 지역 주민만이 아닌 서울시민들도 이용할 수 있도록 안내판 설치 등 접근성 및 편의성 개선 방안을 추가로 고려해야 할 것으로 사료됨.

지하철역(6호선 구산역) ~ 산림여가시설 조성지 간 보행 동선



3) 본 사업은 불법경작지, 나대지 등을 정비하여 산림여가시설을 조성하는 주민숙원사업임. (출처: 정원도시국 제출 사업설명서)

- 여섯째, 앞서 언급한 바와 같이 정원도시국은 공유재산관리계획 의결 전에 예산을 사전 편성한 사실이 확인되어 당초 안전이 삭제된바, 이는 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 향후 동일한 사례가 재발하지 않도록 해당 사업부서는 물론 공유재산관리계획을 총괄하는 재무국 차원의 재발 방지 대책 마련이 강력히 요구됨.
- 법정 절차를 위배하여 공공 인프라 구축 사업이 지연될 경우, 재정적 손실과 기회비용은 물론 복지 혜택 박탈에 따른 유무형의 피해가 고스란히 시민에게 전가되기 마련이며, 실제로 본 사업의 경우 절차 위반으로 준공 일정이 지연되어 시민들이 당연히 누려야 할 산림복지 인프라 수혜 권리를 1년간 침해하는 결과를 초래한바, 향후 이러한 위법적 행정이 재발하지 않도록 엄격한 통제 기준과 예방책 마련이 필요함.
- 종합적으로, 본 사업이 원활히 추진되기 위해서는 보다 면밀하고 정확하게 공사비를 산출하여 계획한 예산 범위에서 준공하고, 은평구와의 긴밀한 협의를 거쳐 시설운영의 안정성을 확보하며, 공사 중 주민 불편 해소방안 마련과 시설 접근성 및 편의성 개선을 통해 더 많은 시민이 이용할 수 있는 여건을 조성하는 것이 필요하다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	김 대 인
---------	-------	-------	-------

		1. 근린공원 : 1제곱미터당 169,000원 2. 공공정원 : 1제곱미터당 400,000원																														
	1.3 기반시설공사비 (1억8천4백만)	▶ 기반시설공사비 산출내역 <table><tr><th>구분</th><th>규모</th><th>연면적(㎡)</th><th>산출공사비(원)</th><th>금액(원)</th></tr><tr><td>주차장</td><td>20면</td><td>505</td><td>80,000</td><td>40,400,000</td></tr><tr><td>산책로</td><td>W=2m L=200m</td><td>405</td><td>32,400,000</td><td>32,400,000</td></tr><tr><td>전기통신</td><td>-</td><td>-</td><td>56,000,000</td><td>56,000,000</td></tr><tr><td>부대토목</td><td>-</td><td>-</td><td>56,000,000</td><td>56,000,000</td></tr><tr><td>합계</td><td></td><td></td><td></td><td>184,800,000</td></tr></table> ▶ 공사비 산출기준 : 국토교통부 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 1. 기반시설 표준시설비용 : 1제곱미터당 80,000원	구분	규모	연면적(㎡)	산출공사비(원)	금액(원)	주차장	20면	505	80,000	40,400,000	산책로	W=2m L=200m	405	32,400,000	32,400,000	전기통신	-	-	56,000,000	56,000,000	부대토목	-	-	56,000,000	56,000,000	합계				184,800,000
구분	규모	연면적(㎡)	산출공사비(원)	금액(원)																												
주차장	20면	505	80,000	40,400,000																												
산책로	W=2m L=200m	405	32,400,000	32,400,000																												
전기통신	-	-	56,000,000	56,000,000																												
부대토목	-	-	56,000,000	56,000,000																												
합계				184,800,000																												
2.용역비 (3억)	2.1 기획설계 (2천만)	▶ 공사비 산출기준 ① 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [국토교통부 고시 제2020-635호(2020년 9월 14일)] 제 11조 기획업무 내용에 따라 제2항에 따라 산출된 설계대가의 3% 이상 8% 이하의 범위 내에서 별도로 산정 ②설계용역비 260,000천원 X 7.7% = 20,000천원																														
	2.2 기본 및 실시설계 (2억8천만)	▶ 건축 기본 및 실시 설계비 산출기준 <table><tr><th>구분</th><th>공사비(백만원)</th><th>설계비요율(%)</th><th>설계비(백만원)</th></tr><tr><td>실시설계</td><td>2,398</td><td>5.61</td><td>147</td></tr></table> ① (2,398,000,000원/1.1) X (5.61%) = 122,289,000원 「엔지니어링사업 대가기준」에 의한 대가요율 제2종(보통) 상급 적용 ② 122,289,000 X 1.09 = 133,295,000원 「엔지니어링사업 대가기준」 제15조(요율조정)에 의하여 10% 범위에 대한 증액 또는 감액 진행 : 제로에너지 인증관련 9% 증액 ③ 손해배상공제료 0.492% 적용 133,295X0.492%=665,000 부가가치세 포함 (133,295+665,000)X110%=147,345,000,000원 ▶ 조경 기본 및 실시 설계비 산출기준 ① 기본및실시설계(1단계) - 541,000,000x6.28(요율)x145%(기본설계)+20백만원(측량비 등 추가업무비) = 113,000,000원 ② 기본설계(2단계, 제안사항) - 1,000백만원 x 4.16%(기본설계 요율) = 42,000,000원	구분	공사비(백만원)	설계비요율(%)	설계비(백만원)	실시설계	2,398	5.61	147																						
구분	공사비(백만원)	설계비요율(%)	설계비(백만원)																													
실시설계	2,398	5.61	147																													
3. 토지비용	3.1 보상비	▶ 해당없음																														
4. 감리비 (2천7백)	5.1 건축감리비 (2천7백)	▶ 비상주 감리 실비정산 산출서 ① 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조 및 별표5'공사감리 대가요율 ② 건축공사감리 대가요율 1.123%(2종 보통) 적용 공급가액=(2,398,000/1.1) X 1.123% = 24,477 손해배상공제료= 24,477 X 0.492% = 120 부가가치세 포함 (24,477+120)X 110% = 27,000																														

붙임 2 불암산 산림치유센터 운영현황

□ 시설개요

구분	불암산 산림치유센터	비고
운영기관	노원구	
공원명	불암산공원(한글비석로12길 51-80)	
개관시기	2020. 8.	
운영기간	연중 운영	
건축규모	지상 1층, 연면적 488.51㎡	
주요시설	○ 녹색복지센터 2동 - 건강측정실, 인지행동치유실, 심신이완실, 오감치유실, 물치유실, 산림운동마당, 경관치유마당, 맞이마당 등 ○ 치유의 숲 - 정원치유마당, 소리마당, 황토 맨발길, 잔디마당, 편백쉼터, 하늘마당, 단풍마당 등	
운영업체	직영(산림치유지도사 채용)	
인력규모	총 7명(산림치유지도사 5명, 시설관리원 2명)	
주요사업	- 단체 맞춤형(일반, 유아, 장애, 소방, 복지관, 고립 등) - 개인 참여형(건강숲, 행복숲, 식숲, 힐링산책 등) - 회기형(노년기, 갱년기, 난임, 정원치방, 녹색치방 등)	

□ 운영실적(2025년) : 1,730회(일평균 6회), 23,456명(일평균 78명)



붙임 3 서울특별시 도시공원 조례(별표 6)

□ 사무위임(제33조제1항 관련)

사 무 명	근거법령	수임기관
1. 도시계획시설(공원·유원지)에 관한 다음의 사무(단, 서울특별시의 계획과 관련하여 필요한 경우에는 시장이 입안·설치 할 수 있다) 가. 조성계획 (변경)입안 나. 설치 및 관리 다. 소공원 및 어린이공원의 조성계획 (변경)결정 2. 도시공원 등에 관한 다음의 사무 가. 공원관리청이 아닌 자의 도시공원 및 공원시설의 설치·관리인가 나. 도시공원의 점용허가 다. 도시공원 원상회복명령 라. 도시자연공원구역에서의 행위허가 및 출입제한 등 마. 토지매수의 청구 및 협의에 의한 토지의 매수 바. 공원입장료·이용료·점용료·사용료 부과징수 및 점용료 강제징수 사. 공원부지사용계약에 관한 사무 아. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법령 위반자에 대한 처분 및 이에 따르는 청문 자. 과태료 부과·징수 차. 도시공원 결정의 실효 고시	◦ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제 16조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조 ◦ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제 19조·제22조 및 제51조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조 및 제 43조 ◦ 같은 법률 제16조 ◦ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조 ◦ 같은 법률 제24조 ◦ 같은 법률 제25조 ◦ 같은 법률 제27조 및 제33조 ◦ 같은 법률 제29조 및 제30조, 제32조 ◦ 같은 법률 제40조·제41조 및 제43조 ◦ 같은 법률 제12조의2 ◦ 같은 법률 제45조 및 제47조 ◦ 같은 법률 제49조 및 제56조 ◦ 「국민건강증진법」 제8조의4 및 제34조 ◦ 같은 법률 제17조	구청장, 동부·중부·서부·북부공 원여가센터소장, 서울대공원장, 서 울식물원장 구 청 장 구청장, 동부·중부·서부·북부공원여 가센터소장, 서울대공원장, 서울 식물원장

③ 국산목재 목조건축 실연사업(영등포 산림치유센터 조성) (취득 3번)

- 본 건은 영등포구 영등포동(582-3) 영등포공원 내 국산목재를 활용한 목조건축물(現 영등포문화원)을 조성하기 위해 공원관리사무소, 공원화장실을 철거(멸실) 후 증축(취득)하기 위한 심의 건으로, 총 사업비는 130억원(국비65억, 시비 45억원, 구비20억원)이고, 증축 부분은 37억 2천 5백만원 규모임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서울시 자치구 중 유일하게 산이 없는 영등포에 국산목재를 활용한 목조건축 실연사업을 추진하여, 도심 속에서 자연과 목재자원을 체험할 수 있는 기회를 제공하고자 함

- 용도 : 산림치유센터

○ 위치 : 서울특별시 영등포구 영등포동 582-3번지

○ 사업기간 : '25. 03. ~ '28. 12.

○ 소요예산 : 13,000백만원 <증축 및 리모델링 / 국비 50%, 시비 35%, 구비 15% 일반회계>

연도	총계	2025년	2026년	2027년	2028년
예산총액(백만원)	13,000	250	750	2,000	10,000
국비(백만원)	6,500	250	250	1,000	5,000
시비(백만원)	4,500	-	500(추경)	500	3,500
구비(백만원)	2,000	-	-	500	1500

※ 기 편성된 예산 내역(설계용역비) : 500백만원 집행 전('25년 250백만원, 26년 250백만원)

※ 문화원 이전비 등 부대비용(구비)은 별도 편성 : 3,304백만원

○ 사업규모

층수	증축 전(멸실)		증축 후(신축)	
	면적(m ²)	층 별 용 도	면적(m ²)	층 별 용 도
계	3,804.2		4,055	
지상3층	972.00	주(문화원): 소강당, 강의실, 연습실, 문화라운지 등	1,218	대강당, 교육실, 프로그램실, 세미나실, 관리사무실 등
지상2층	1,213.32	주(문화원): 사무실, 강의실, 연습실, 영상실 등 부(관리사무소): 관리사무소	1,218	명상실, 요가실, 건강측정실, 심리상담실, 치유활동실, 운영사무실 등
지상1층	1,294.88	주(문화원): 대강당, 전시실, 관리실 등 부(관리사무소): 관리사무소, 화장실	1,295	숲속도서관 및 정원문화센터, 실내유아숲체험공간, 실내정원체험공간, 안내데스크 등
지하1층	324.00	주(문화원): 기계실(보일러실), 전기실	324	기계실/전기실, 기간제근로자대기실

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	영등포구 영등포동 582-3번지	806.17		3,725,000
처분	건물 멸실	영등포구 영등포동 582-3번지	555.37		202,239

추진현황 및 향후계획

- '24. 7. : 산림청 - 영등포구 국산목재 목조건축 실연사업 추진
- '24. 9. : 국산목재 목조건축 실연사업 국고보조금 확정 통지
- '25. 3. : 사업계획 수립 및 사업계획서 제출 (서울시→산림청)
- '25.03.25. : 국산목재 목조건축 실연사업 추진계획
- '25. 5. : 서울시 제3차 투자심사

시 투자심사 결과 - 재검토

- ▶ 사 업 명 : 국산목재 목조건축 실연사업
- ▶ 심사내용 및 결과 : 재검토
(정밀안전진단 후 신축 또는 리모델링 검토, 세부시설 운영계획 수립 및 객관적인 수요 바탕 운영수지 개선, 중기지방재정계획 반영)

- '25. 6. : 공공건축 사업계획 사전검토
- '25. 7. : 공유재산심의, 공유재산관리계획 심의
- '25. 8. : 설계용역비(시비) 추경 확보, 공공건축심의위원회 심의, 도시공원위원회 사전 자문
- '25.10.20. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 국산목재 목조건축 실연사업
- ▶ 심사내용 및 결과 : 조건부 추진
(유사사례 면밀하게 검토 후 추진, 중기지방재정계획 반영)
- ▶ 처리계획 : 유사사례 면밀하게 검토 후 추진

※ 타당성조사 (지방재정법 제37조의2) : 해당없음

- '25. 9. ~ '26. 4. : 설계공모, 기본 및 실시설계 시행
- '26. 3. ~ 6. : 도시공원위원회 심의, 도시공원계획 변경 공고
- '26. 7. ~ 12. : 기존 건축물 철거공사 시행
- '27. 1. ~ '28. 12. : 공사 발주 및 시행

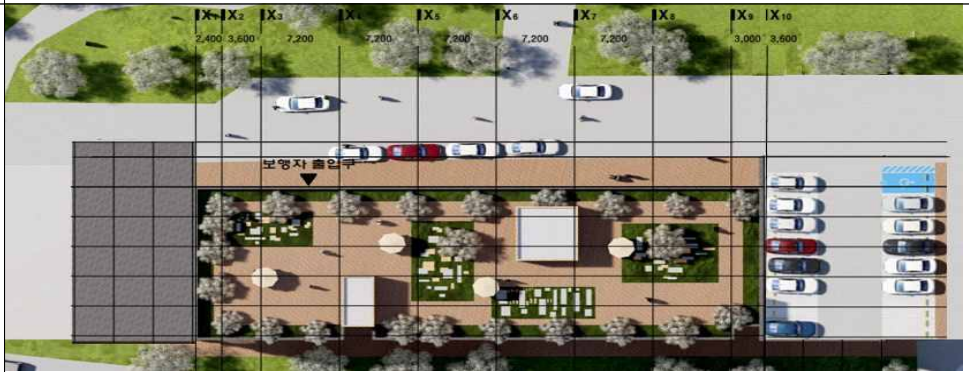
- 정원도시국은 국산 목재의 우수성을 알리고 탄소중립을 실현하고자, 서울시 자치구 중 유일하게 산이 없는 영등포구에 국산 목재를 활용한 목조건축물 형태의 산림치유센터를 조성하여 시민들이 이용할 수 있도록, 기존 영등포 문화원(연면적:3,248.83㎡)은 리모델링하고, 공원관리사무소(연면적:482.64㎡)와 화장실(연면적:72.73㎡)은 증축하는 방식으로 총 사업비 130억원(국비 65억, 시비 45억, 구비20억)의 사업을 추진할 계획임.

〈세부 추진 내용〉

○ 기존 건축물 리모델링 및 철거 계획

구 분	영등포문화원(본관)	관리사무소(부속1)	화장실 (부속2)
건축물 대장 면적	1,294.88㎡ (3,804.2㎡)		
재 산관리관	문화본부 문화정책과	정원도시국 공원조성과	
준공연도	1971년	1970년	2007년
건축면적 (연 면 적)	980.83㎡ (3,248.83㎡)	241.32㎡ (482.64㎡)	72.73㎡ (72.73㎡)
구 조	지하1층, 지상3층 (철근콘크리트)	지상2층 (철근콘크리트)	지상1층 (철근콘크리트)
변경내용	리모델링	철거(멸실) 후 수평 증축	
기 타 (영등포문화원)	- 영등포문화원은 문래예술의전당으로 이전(2030년 준공 예정) ※ 문래예술의전당 건립 전까지 민간 건물 임대 사용		

○ 목조건축물 조성계획 : 총 연면적 4,055㎡(지하1층/지상3층)

구 분	내 용
대 상 지	영등포공원(영등포구 신길로 275)
연면적/층수/높이	4,055㎡ / 지하1층, 지상 3층 / 높이 14.2m ※ 부지면적 61,544㎡
용 도	산림치유활동실, 명상실, 요가실, 정원문화센터, 숲속도서관, 주민편의시설 등
층별 시공면적 /구조(안)	- 공원 내 노후건축물 철거 후 국산목재 활용 - 목조건축물로 산림치유센터 조성 · 지하: 기계실, 기간제근로자 대기실 등 · 1층: 숲속도서관, 정원지원센터, 홍보공간 등 · 2층: 치유활동실, 운영사무실, 명상실, 요가실 등 · 3층: 대강당, 교육실, 숲속카페, 휴게공간, 소규모 프로그램실 등
구조 형식	목조 및 콘크리트구조 결합공법 ※ 국산목재 50%이상 사용
산림치유센터 조감도(안)	

○ 정원도시국은 사업 추진을 위해 최초 영등포문화원 및 관리사무소, 화장실을 철거하고 신축을 계획하였으나, 2025년 5월 市 투자심사 결과 ‘재검토’* 통보에 따라 정밀안전진단을 거쳐 ‘리모델링+증축’으로 사업 방식을 변경 했음.

- 이후 2025년 10월 市 투자재심사에서 ‘조건부 통과’된 사업으로, 금번 공유재산 관리계획안에는 영등포공원 내 영등포문화원 리모델링 부분은 「공유재산법」 상

취득에 해당하지 않는다는 사유로 제외하고 계획안을 제출하였으나, 해당 리모델링은 본 사업의 핵심적인 부분을 구성하고 있어 특정 부분의 취득(증축)만 국한할 것이 아니라 사업 전체를 대상으로 한 사업의 타당성, 예산규모의 적정성, 관련 절차의 이행 및 준수 여부 등에 대해 종합적이고 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임.

- 리모델링은 취득과 처분에 해당하지 않아 공유재산관리계획에 포함되지 않는다고 주장하나, 본 사업은 단순 리모델링이 아닌 ‘리모델링과 증축이 혼합된 사업’이며, 행정안전부는 ‘공유재산관리계획 작성기준’을 통해 “증·감축 없는 리모델링”만을 공유재산관리계획의 대상이 아니라고 규정하고 있는바,
- 재무국 및 정원도시국은 행정안전부의 기준과 부합하지 않는 공유재산관리계획을 수립한 것은 아닌지 점검이 필요하다고 하겠음.

〈 공유재산관리계획 작성기준 〉

3. 공유재산관리계획 수립 범위

가. 공유재산관리계획은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항에 따라 지 자체가 취득 또는 처분하는 중요재산을 대상으로 하며, 소유권의 변동이 있는 경우에 대해 적용한다. 따라서, 사용허가, 대부, 회계간 이관, 증·감축 없는 리모델링 등 소유권의 변동 없이 재산을 관리·운영하는 경우는 공유재산관리계획 수립대상이 아님에 유의한다.

출처 : 행정안전부, 2026년 공유재산관리계획 작성기준(2025.9.1.) 1페이지

〈현장 사진〉



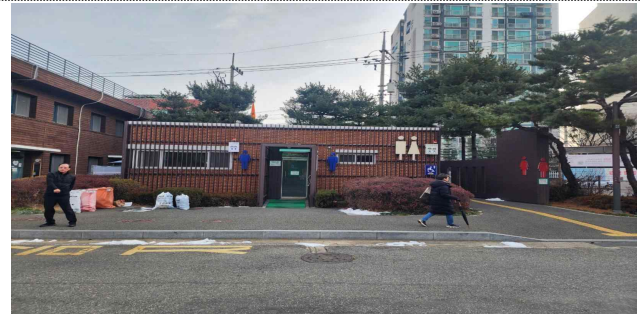
증축 + 리모델링



영등포문화원



공원관리사무소



공원화장실

- 특히, 해당 산림치유센터는 영등포문화원의 리모델링을 통한 공간활용이 사업 달성의 핵심 부분이며, 전체 사업비(130억원)의 대부분을 리모델링(93억원)이 차지하고 있어 영등포문화원 리모델링이 심의 대상에 제외된 것은 타당성이 부족할 뿐만 아니라, 공유재산관리계획안을 의회에서 의결하도록 할 목적에도 부합하지 않는 것으로 사료됨.

- 둘째, 본 사업의 총사업비 및 증축부분 기준가격 산정의 적정성을 살펴보면, 공유재산관리계획상 취득 대상은 공원관리사무소와 화장실 건물 증축($555.37m^2$ - $806.17m^2$)이며, 기준가격은 37억 2천 5백만원으로 산정되어 있고, 국산목재 목조건축 실연사업의 전체 사업비는 130억원으로 계획되어 있음.

〈기준가격 명세〉

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 증축	영등포구 영등포동 582-3번지	806.17		3,725,000
처분	건물 멸실	영등포구 영등포동 582-3번지	555.37		202,239

〈사업비 산출내역〉

구 분			산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계			①+②+③+④	3,725,203
공사비	소 계(①)			3,054,071
	중축	증축공사비	$806m^2 \times 3,653\text{천원}/m^2$	2,944,200
		신재생에너지설비비	$11,722,700\text{천원} \times 2\%$	58,896
	철거	공원관리사무소	$482.60m^2 \times 91,800\text{원}$	44,302
		공원화장실	$72.7m^2 \times 91,800\text{원}$	6,673
용역비	소 계(②)			265,990
	중축	설계 용역	공사비(부가세제외) $\times 5.06\% \times 1.1$	154,536
		감리 용역	공사비(부가세제외) $\times 1.04\% \times 1.1$	31,764
		시설부대비	공사비(부가세제외) $\times 0.25\% \times 1.1$	7,625
		조사 및 측량비	공사비(부가세제외) $\times 1\%$	27,774
		설계공모보상비		15,453
		인증수수료 (BF인증 등)		4,545
	철거	공원관리사무소	$482.60m^2 \times 4,300\text{원}$	2,075
		공원화장실	$72.7m^2 \times 4,300\text{원}$	312
	폐기물처리비		$10,953\text{천원}/\text{동} \times 3\text{동}$	21,906
기 타	소 계(④)			405,142
	예비비		예비비 1식	330,000
	이사비		영등포문화원: $3,248.8m^2 \times 20,651\text{원}/m^2 \times 1\text{회}$ 공원관리사무소: $482.60m^2 \times 20,651\text{원}/m^2 \times 2\text{회}$	19,909
	임대료		영등포문화원: $3,248.8m^2 \times 38,465\text{원}/m^2 \times 24\text{개월}$ 간이화장실 임대: 24개월	55,233

※ 해당 사업비는 국산목재 목조건축 실연사업 총사업비 중 증축 건축공사비(면적) 비율에 따라 인분하여 산정한 금액임.

- 정원도시국은 증축 건축물(공원관리사무소, 화장실)의 기준가격*을 전체 사업비(130억원)의 28.7% 수준인 37억 2천 5백만원으로 산정하였으나, 본 사업의 기준가격은 실제 소요 비용이 아닌 총면적 중 증축 면적 비율에 따라 산정한 금액으로 제출하고 있으나 「공유재산 및 물품관리법 시행령」(제7조 제7항)은 기준가격(본 사업의 취득가액)은 전체 면적 대비 증축면적의 환산액이 아닌 증축 부분에 실제 투입되는 건축비·시설비 등 사업비를 산출·기재해야 하나, 재무국과 정원도시국은 법령의 규정과 다르게 총사업비 규모에 맞추어 행정 편의적으로 분할한 것으로 보임.

* 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

○ 소요예산 : 13,000백만원 <증축 및 리모델링 / 국비 50%, 시비 35%, 구비 15% 일반회계>

연도	총계	2025년	2026년	2027년	2028년
예산총액(백만원)	13,000	250	750	2,000	10,000
국비(백만원)	6,500	250	250	1,000	5,000
시비(백만원)	4,500	-	500(추경)	500	3,500
구비(백만원)	2,000	-	-	500	1500

※ 기 편성된 예산 내역(설계용역비): 500백만원 집행 전('25년 250백만원, 26년 250백만원)

※ 문화원 이전비 등 부대비용(구비)은 별도 편성: 3,304백만원

- 또한, 증축공사비(기준가격)의 산정의 기준인 되는 전체 소요예산(130억원)에 대한 사업비 산출근거와 세부 내역에 대한 자료제출이 미흡한 실정이고, 이로 인해 객관적인 산출 과정 없이 확정된 국비 지원 규모를 전제로 전체 사업비를 설계한 것은 아닌지 의문이 제기 될 수 밖에 없어 명확한 설명이 필요할 것으로 사료됨.
- 특히, 향후 공공건축심의 및 실시설계 단계에서 자재비, 인건비 상승과 설계 변경으로 인한 사업비가 증액될 가능성이 있음에도, 산림청과 사업비 증액 시 국비 지원금을 확대하는 등의 사전 협의나 대비책이 전혀 마련되지 않아, 향후 공사비의 증액이 있을 경우, 전액 시비 추가 부담으로 연결되거나, 계획된

사업비(130억)에 맞춰 부실 시공 및 사업의 질적 저하 등이 우려되는 바, 실효성 있는 대비책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

- 셋째, 정원도시국은 본 사업 추진을 위해 2025년 5월 제3차 市 투자심사에서 ‘재검토’ 의견을 받은 후 2025년 10월 제6차 市 투자심사(이하 ‘투자심사’)에서 ‘조건부 추진’ 결정을 받고 사업을 추진할 수 있게 되었는데, 과거 투자심사에서 제기된 지적사항과 조건부 사항이 보완 및 준수되었는지 면밀하게 검증할 필요가 있다고 사료됨.

<2025년 제3차(5월) 투자심사위원회 심사결과>

사 업 명	11. 국산목재 목조건축 실연사업
부 서 명	자연생태과
심 사 결 과 및 내 용	[재검토] ○ 정밀안전진단 후 신축 또는 리모델링 검토 필요 ○ 세부시설 운영계획 수립 및 객관적인 수요를 바탕으로 운영수지 개선 ○ 중기지방재정계획 반영
사 업 비	19,493백만원 (국비 7,150, 시비 7,039, 구비 5,304)

<2025년 제6차(10월) 투자심사위원회 심사결과>

☐ 투자사업 심사결과 세부내용

- 3일차 심사결과('25. 10. 20).

사 업 명	9. 국산목재 목조건축 실연사업
부 서 명	자연생태과
심 사 결 과 및 내 용	[조건부 추진] ○ 유사사례 면밀하게 검토 후 추진 ○ 중기지방재정계획 반영
사 업 비	19,493백만원 (국비 7,150, 시비 7,039, 구비 5,304))

- 당초 본 사업은 영등포문화원을 철거 후 국산목재로 신축하는 것이었으나, 투자심사(2025년 5월 제3차)에서 '재검토' 의견을 받은 후 실시한 정밀안전진단에서 영등포문화원이 C등급 판정을 받음에 따라 정원도시국은 영등포문화원은 리모델링하고 노후된 공원관리사무소와 화장실은 철거 후 증축(신축)하는 방식으로 변경했음.

**** 투자심사의뢰서(25.9.30.) : 2025. 8. '제3기 목조건축서비스 자문단' 자문 사항에 따라 현재 노후된 관리사무소, 화장실은 철거 후 신축하고, 영등포문화원은 리모델링한 후 두 건물을 자연스럽게 연결시키는 신축방안 제시**

〈서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드 라인에 따른 대략 공사비 비교〉	
※공공청사 기준, 목재건축물 20% 가산	
① 전면 신축(연면적 4,055㎡) - 연면적 : 4,055㎡ - 신축단가 : 353.9만원/㎡ - 국산목재 가산(20%) 적용 : 424.7만원/㎡	② 리모델링(연면적 3,253㎡) + 증축(연면적 802㎡) 가. 리모델링(신축단가의 70%) : 424.7만원 × 70% = 297.3만원/㎡ - 사업비 : 96.7억원(대략) 나. 증축 - 연면적 : 802㎡ - 증축단가 : 322.1만원/㎡ - 국산목재 가산 20% : 386.5만원/㎡ - 사업비 : 31.0억원
- 총사업비 : 172.2억(대략)	- 총사업비 : 127.7억원(대략)

*****영등포구 목조건축 모니터링 자문단 지적사항 : 연면적 3,170㎡으로 계획하고 있으나 공사비가 ㎡당 약 4.1백만원으로 산정되어 있어, 타당성 등 보완 필요 (과소 책정) - 5.4백만원 권고**

- 넷째, 산림치유센터의 세부시설 운영계획 수립 및 객관적 수요예측에 따른 운영수지 개선 여부를 보면, 당초 운영수지 적자('25년 5월 제3차 투자심사)가 예측되어 재검토 조치 되었으나, 불과 5개월만에 운영수지 흑자('25년 10월 제6차 투자심사)로 전환한 운영계획을 제출하여 심사를 통과한 바, 운영계획안 전반에 대해 살펴볼 필요가 있을 것으로 보임.
- 운영수지 흑자 예측 주요 요인은 예측 이용인원의 급격한 증가에 기인한 것으로, 연간 이용인원이 당초 35,040명에서 102,016명으로 191.14%가 급증하였는데, 이는 시설면적 당 최대 수용능력(2.77㎡/인)을 기준으로 산정한 수치이며, 특히 영등포구청에서 운영 중인 정원문화센터(산림치유센터 내 설치예정)의 실제 이용 실적과 비교할 경우 이용인원의 산정방식 변경은 객관성과 타당성이 부족하다고 사료됨.

〈국산목재 목조건축 실연사업 운영계획(안) 사업수지 전망〉

○ 수입분야 : 연간 1,020백만원

항목(예시)	산 출 근 거						금액(천원)
체험료 수입	※ 연간체험인원 산정 방법 - 실별 프로그램 참여 예상인원 산출 ※ 체험료 산정 방법 - 전국 산림치유센터 운영프로그램 및 교육체험이용료 참조 - 교육체험(일/회) 이용료 : 10,000원(교육자재 포함)						1,020,016
	구분	시설면적 (㎡)	원단위 (㎡/인)	적정 체험인원 (인/1회)	1일 체험인원 (인/일)	운영일수 (일)	체험인원* 운영일수 (인)
	정원문화센터	100	3	30	60	306	18,360
	명상실	70	3	20	60	306	18,360
	요가실	70	3	20	60	306	18,360
	심리상담실	80	10	8	16	306	4,896
	치유허동실	150	3	50	100	306	30,600
	대강당	250	3	60	60	306	6,240
	교육실	80	3	25	25	104	2,600
	소규모프로그램실	80	3	25	25	104	2,600
	계	880	-	238	406	-	102,016

○ 지출분야 : 연간 767백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		767,194
인건비	・운영인력 13명 ※ 공무원보수규정(별표3) 일반직공무원과 일반직에 준하는 특정직 및 별정직 공무원 등의 봉급표 참조 ※ 운영인력 산정 방법 - 유사사례(노원구 목조건축실연사업, 괴산군 탄소순환센터)의 단위면적(㎡)당 운영인력을 산정하여 영등포 국제산림치유센터 연면적에 산정한 단위면적당 운영인력 평균값을 적용 ※ ㎡당 운영인력 : 0.00401명/㎡	414,194
운영관리비	・유사시설 단위면적(㎡)당 운영관리비 단가 적용 ※ 운영관리비 산정 방법 - 유사사례(노원구 목조건축실연사업, 괴산군 탄소순환센터)의 운영관리비를 참조하여 단위면적(㎡)당 운영관리비를 산정하여 영등포 국제산림치유센터 연면적에 적용 ※ ㎡당 운영관리비 : 35,526원/㎡	113,000
유지관리비	・공공시설물 사후관리비 ※ 유지관리비 산정 방법 - 2024 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH) 공공시설물 사후관리비 요율 적용(주택단지 2%)	240,000

〈영등포구 정원문화센터 이용현황〉

시 설 명	면적(㎡)	연간이용인원
영등포 정원문화센터	72㎡ + 48㎡ = 120㎡	2,372명
문래동 정원문화센터		
대림동 정원문화센터	76㎡	1,502명
산림치유센터 내 정원문화센터(예정)	100㎡	18,360명(예상)

※ 투자심시의뢰서(25.9.30.) 25p 재구성

- 또한, 프로그램별 운영일수 확대와 참여인원 증가를 가정할 경우, 이에 따라 수반되는 인건비, 공공요금, 시설 유지관리비 등의 지출분야 산출 근거는 전혀 변동이 없이 동결되어 있어, 이는 투자심사 통과만을 목적으로 순수익을 의도적으로 과대계상한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있음.

〈세부시설 운영계획 수립 및 객관적인 수요를 바탕으로 운영수지 개선〉

'25년 5월 제3차 투자심사(적자)		'25년 10월 제6차 투자심사(흑자)																																									
○ (당초): 수입 - 지출 = △417백만원		○ (변경): 수입 - 지출 = 253백만원																																									
-프로그램 참여 예상 인원: 120/일 × 365일 × 80% = 35,040명		-프로그램 참여 예상 인원: 102,016명																																									
-체험료 산정: 35,040명 × 10,000원 = 350,040,000원		-체험료 산정: 102,016명 × 10,000원 = 1,020,016,000원																																									
-유지관리비: 767,000,000원 × 1식 = 767,000,000원		-유지관리비: 767,000,000원 × 1식 = 767,000,000원																																									
<table><tr><th>구</th><th>분</th><th>금액(백만원)</th></tr><tr><td rowspan="2">수입</td><td>계</td><td>350</td></tr><tr><td>(A) 체험료</td><td>350</td></tr><tr><td rowspan="4">지출</td><td>계</td><td>767</td></tr><tr><td>인건비</td><td>414</td></tr><tr><td>운영관리비</td><td>113</td></tr><tr><td>유지관리비</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">손익(C=A-B)</td><td>△417</td></tr></table>		구	분	금액(백만원)	수입	계	350	(A) 체험료	350	지출	계	767	인건비	414	운영관리비	113	유지관리비	240	손익(C=A-B)		△417	<table><tr><th>구</th><th>분</th><th>금액(백만원)</th></tr><tr><td rowspan="2">수입</td><td>계</td><td>1,020</td></tr><tr><td>(A) 체험료</td><td>1,020</td></tr><tr><td rowspan="4">지출</td><td>계</td><td>767</td></tr><tr><td>인건비</td><td>414</td></tr><tr><td>운영관리비</td><td>113</td></tr><tr><td>유지관리비</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">손익(C=A-B)</td><td>253</td></tr></table>		구	분	금액(백만원)	수입	계	1,020	(A) 체험료	1,020	지출	계	767	인건비	414	운영관리비	113	유지관리비	240	손익(C=A-B)		253
구	분	금액(백만원)																																									
수입	계	350																																									
	(A) 체험료	350																																									
지출	계	767																																									
	인건비	414																																									
	운영관리비	113																																									
	유지관리비	240																																									
손익(C=A-B)		△417																																									
구	분	금액(백만원)																																									
수입	계	1,020																																									
	(A) 체험료	1,020																																									
지출	계	767																																									
	인건비	414																																									
	운영관리비	113																																									
	유지관리비	240																																									
손익(C=A-B)		253																																									

- 따라서, 정원도시국은 운영수지 계획의 타당성을 확보하기 위해 시설의 실질 가동률, 객관적인 이용수요 추정, 프로그램별 원가분석, 연도별 운영수지 분석 등 과학적이고 명확한 근거를 제출하여 투자심사 적합성을 검증 받을 필요가 있을 것으로 보임.
- 정원도시국은 사업대상지 부지 및 시설물이 서울시 소유 재산이라는 점과 시비가 투입된다는 사실 이외에는 사업계획 수립, 정밀안전진단, 사업방식결정, 전문가 자문단 운영, 산림치유센터 세부 운영계획 수립, 주민 의견 수립 등 사업의 전 과정을 영등포구청에 전적으로 의존하고 있는 것으로 보임.

- 이는 서류상 사업 주체 명의만 서울시일뿐 실질적인 주도권은 자치구가 행사하고 있는 구조로 판단되는 바, 향후 진행될 기본 및 실시설계 단계부터는 서울시가 사업의 본래 목적과 공공성이 확보될 수 있도록 주도적이고 능동적인 역할이 필요할 것으로 보임.
- 결론적으로 본 사업은 영등포 지역의 산림휴양 수요에 대응하고 국산목재 활용 및 탄소중립 정책을 구현하려는 점에서 사업의 필요성과 공익성은 있을 것으로 보이나, 공유재산 관리계획안의 심의범위와 전체 사업계획 간의 정합성, 사업비 및 기준가격 산정의 적정성 등에 대해서는 심도 있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	김 원 진
---------	-------	-------	-------

4 삼표레미콘 특별계획구역 개발사업지 내 시유지 매각

- 본 건은 “삼표레미콘 특별계획구역 복합개발사업”의 추진을 위하여 사업지 내 시유지 2필지(성동구 성수동1가 683-5, 683-6)를 용도폐지 후 사업시행자(SP성수PFV)에게 매각하려는 것임.
- ※ 해당 토지는 서울시 도시관리계획 「서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획」 부지에 포함된 행정재산(시유지)이 용도폐지 되어 일반재산으로 변경된 것임.
- 본 건은 서울숲 일대 도시관리계획(「서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획」 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 고시 제2026-67호)이 2026년 2월 5일 결정·고시된 이후, 개발계획의 실현을 위해 계획구역 내 시유지를 정리하는 사안으로 보임.
- 도시관리계획 고시는 대상 부지의 복합개발과 사전협상 결과 반영, 공공 기여 이행 등을 위해 관련 계획을 결정한 것이라고 밝히고 있음.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 삼표레미콘공장으로 사용되던 유휴공간의 복합개발을 위해 사업지 내 시유지 매각

○ 위 치 : 성동구 성수동1가 683-5, 683-6 (2필지)

○ 사업기간 : 2026. 3. ~ 2026.10.

○ 소요예산 : 해당없음

- 사업규모 : <토지> 2,035.00㎡(2필지)

- 토지처분 :

① 성수동1가 683-5 : 1,444㎡ [지목 : 도로, 현황 : 사업부지] ※ 소유자 : 서울시

② 성수동1가 683-6 : 591㎡ [지목 : 도로, 현황 : 사업부지] ※ 소유자 : 서울시

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	성동구 성수동1가 683-5	1,444.00	2,828	4,083,632
	토지 매각	성동구 성수동1가 683-6	591.00	11,470	6,778,770

○ 계약방법 : 매각(수의계약)

○ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	해당없음	비대상	'26.05.07. 심의
세부내용 (조건)	-	-	조건부 적정 (개발사업 추진이 계획대로 되지 않을 경우 환매 조건 포함)

※ 중기공유재산 관리계획 미반영 사유 : 도시관리계획 결정 고시('26.2.5.) 이후 사업시행자로부터 용도폐지 신청서 접수

〈추진경과〉

- 2026.2. 5.: 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2026-67호)
- 2026.3.30.: 「서울숲 일대 지구단위 계획 ‘삼포레미콘 특별계획구역’ 행정재산 (시유지) 용도폐지 검토보고」 (성동구 재무과-10267)
- 2026.4.10.: 「행정재산 용도폐지 검토 결과 보고」 (도로계획과-5734)
- 2026.4. 8.: 소요조회[재산관리과-4337(2026.4.9.) 소요조회 생략]
- 2026.5. 7.: '26년 제3차 공유재산심의회 - 조건부 적정

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 성동구 성수동1가 683-5 외 1필지 용도폐지 및 매각
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정 - 향후 개발사업이 현재 계획대로 추진되지 않을 경우를 대비하여, 환매에 관한 사항을 매매계약에 포함하는 것을 조건으로 추진하기 바람.

※ 2026.2.5. 서울특별시 도시관리계획 결정 고시 후 '26.3.10. 사업시행자(SP성수PFV)로부터 용도폐지 신청서가 접수됨에 따라 2026년 중기공유재산 관리계획에 미반영 됨.

<향후 계획>

- 2026. 6. : 공유재산관리계획 서울시의회 의결
- 2026. 8. : 감정평가(재무국 재산관리과)
- 2026. 9. : 공유재산심의회 심의(매각가격 적정성 사정)
- 2026.10. : 매각 완료(예정)

4 방위표시



- 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 「공유재산법」)은 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분할 때 전체의 이익, 취득과 처분의 균형, 공공가치와 활용가치, 투명하고 효율적인 절차를 기본원칙으로 하도록 하고 있고,
- 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 용도변경 또는 폐지가 가능(공유재산심의회 심의사항)하다고 규정하고 있어, 특별계획구역 편입으로 공공용지 기능이 상실되었다는 점이 객관적으로 확인된다면, 시유지 정리 필요는 있을 것으로 보임.
- 다만, 행정재산 용도폐지 요건의 실질적 충족 여부, 수의계약으로의 매각과 매각가격의 적정성, 공유재산심의회(2026.5.7.)의 조건부 적정 의견(개발사업이 현재 계획대로 추진되지 않을 경우를 대비한 환매조건)의 실효성 확보 문제 및 본 건을 통한 공공성 확보와 시유재산의 효율적 활용 등에 대해서는 세부 검토가 필요하다고 하겠음.

- 첫째, 해당 토지는 공유재산심의회(2026.5.7.)를 통해 이미 용도폐지된 상태이나, 공부상·현황상 도로 기능과 관련된 토지로 제시되어 있고, 683-5번지는 현황도로 및 수목지대, 683-6번지는 나대지이나 토양정화공사 관련 사용 상태로 설명하고 있으나, 용도폐지 이후 시민 통행이나 기반시설 기능에 영향은 없는지, 683-5번지가 개발 이후 다시 도로로 사용될 여지는 없는지 여부에 대한 검토가 필요하다고 보임.

「공유재산 및 물품 관리법」

제11조(용도의 변경 또는 폐지) 지방자치단체의 장은 공유재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.

1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우
2. 행정재산인 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 일부를 원래 용도로 사용하지 아니하기로 한 경우

- 둘째, 본 건은 행정재산인 시유지(성동구 성수동1가 683-5, 683-6 2필지)를 용도폐지 후 일반재산으로 변경하여 수의계약으로 매각하려는 계획이나, 당초 재난안전실은 수의계약의 법적근거와 적용요건 등을 구체적으로 제시하지 못하고, 추후 이를 보완하고 있는바, 본 매각 전체 절차에 대해 재난안전실이 절차적 합법성을 갖추고 있는지에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

< 삼표레미콘 특별계획구역 사업 개요 >

- 위치/면적: 성동구 성수동1가 683 일대 / 28,332.2m²
- 토 지 주 : SP성수PFV(주)
- 도시계획 : 제1종일반주거지역 → 일반상업지역
- 도입용도 : 업무, 상업, 주거, 문화 및 집회시설
- 건축규모 : 지하9층, 지상79층 / 2동
- 공공기여 : 약 48% (약 6,081억)
- ※ 2026년 하반기 사업승인 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

「공유재산 및 물품 관리법」

제29조(계약의 방법) ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제3항을 준용한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등) ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

23. 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우

「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」

제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우) 영 제38조제1항제23호에 따른 수의계약으로 매각할 수 있는 재산의 내용 및 범위는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획으로 결정된 동일한 가구 또는 획지 내의 시유지를 해당 계획에 부합하게 건축하려는 인접한 토지 소유자에게 매각하는 때

- 셋째, 현재 제출한 매각가격인 2필지의 108억 6,240만원은 공시지가(2025.5.)를 기초로 한 기준가격이고, 실제 매각은 향후 감정평가와 가격 적정성 심의를 거쳐 진행될 예정이라는 점을 유의할 필요가 있으며, 향후 감정평가 과정에서 시가(적정 매각액) 반영이 적정하게 이루어져야 할 것임.
- 「공유재산법 시행령」(제27조)에 따라 일반재산의 매각가격은 시가로 결정하여야 하며, 「감정평가에 관한 규칙」(제2조)에 따라 감정평가액은 시장가치(제2조제1호)를 기준으로 하되, 기준시점에서의 이용상황 및 법률 제한을 받는 상태를 기준으로 하도록 정하고 있음.

- 이에 기준시점인 현재, 토지의 가격형성에 영향을 미치는 요인(도시개발구역 지정, 개발계획 결정, 용도지역, 기반시설 계획 등)이 객관화되어 현재의 가치형성 요인(제2조제4호)으로서 감정평가에 반영해야 할 것으로,
- 결국 공유재산 매각에 있어서 기준시점 현재 객관적으로 확인 가능한 개발 관련 사정이 시장에서 어느 범위까지 가격형성요인으로 작용하고 있는지를 중심으로 감정이 산정의 적정성을 살펴보아야 할 것으로 보임.

※ 다만, 향후 사업시행 과정에서 인허가 여부, 개발 후 수익성 등 아직 실현 여부나 장래의 개발이익까지 가산하는 것이 적정한지에 대해서는 별도의 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.
2. “기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
3. “기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.
4. “가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

- 넷째, 공유재산심의회는 본 건에 대하여 조건부 의견을 제시하면서, “개발사업이 현재 계획대로 추진되지 않을 경우를 대비하여 환매조건을 포함”하도록 하였는바, 이에 재난안전실은 사업시행자(SP성수PFV)와 협의하여 공공목적의 용도와 기간을 정하여 매각하는 조건을 특약등기로 설정할 계획을 제출하고 있으나, 공유재산관리계획의 기본 목적(전체의 이익, 공공가치, 활용가치, 투명·효율적인 절차 등)을 훼손되지 않도록 환매의 최소한의 기준(공공목적 사용 여부 판단기준, 환매기간, 환매가격, 제3자 전매제한 등)을 마련 후 협의하는 노력이 요구된다고 하겠음.

「공유재산 및 물품 관리법」

제36조(일반재산의 매각) 지방자치단체의 장은 공유재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.

- ② 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 용도를 지정하여 매각하는 경우에는 제38조제1항제2호의 사유가 발생하면 해당 매매 계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다.

제38조(매각계약의 해지·해제) ① 지방자치단체의 장은 일반재산을 매수한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 매각계약을 해지하거나 해제할 수 있다.

- 2. 제36조제2항에 따라 매각한 경우 매수자가 용도 또는 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 지키지 아니한 경우

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제37조의3(용도를 지정한 매각) ① 법 제36조제2항에 따라 용도를 지정하여 매각하는 경우에는 그 재산의 매각일부터 10년 이상 정해진 용도로 활용하여야 한다.

- 다섯째, 「공유재산법」(제10조제1항, 제10의2제1항)은 예산을 의결하기 전 중기공유재산관리계획 및 공유재산관리계획을 수립하고, 의회의 의결을 받도록 절차를 규정하고 있으나, 본 매각은 중기공유재산관리계획에 미포함되어 있어, 「공유재산법」에 부합할지 여부에 대해서는 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

「공유재산 및 물품 관리법」

제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기 공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 재난안전실은 서울특별시 도시관리계획 결정 고시(2026.2.5.) 후 사업시행자(SP성수PFV)로부터 용도폐지 신청서가 접수(2026.3.10.)됨에 따라 2026년 중기공유재산관리계획에 반영하지 못했다고 설명하나,
- 본 건은 사전협상과 도시관리계획 결정 과정을 거쳐 온 사업인 만큼, 시유지 처분 필요성이 사전에 어느 정도 예견 가능했던 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있어 보이며, 중기공유재산관리계획 미반영이 곧바로 절차상 하자라고 단정하기는 어려우나, 「공유재산법」의 규정과 일치한다고 볼 수도 없는바, 공유재산의 관리라는 측면에서는 미반영 사유에 대하여 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 마지막으로, 재난안전실은 본 사업이 「공유재산법」(제10조제1항, 제10의2제1항) 유희공간 복합개발과 사전협상 결과 반영, 공공기여 이행을 위한 것이며, 공공기여율을 “특별계획구역 내 시행자 보유 토지면적만으로 산정”한 것으로 밝히고 있으나, 공공기여의 규모를 시행자가 보유한 면적이 아닌 국·시유지를 포함한 전체 계획구역으로 산정해야 하는 것은 아닌지 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 공공기여율 = 기준대지면적(22,520㎡, 사업시행자 소유분)의 48.75%

※ 삼포레미콘 특별계획구역의 면적 : 28,106㎡

- 법령(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항 및 같은법 시행령 제46조의2)은 공공기여의 규모를 “도시계획결정에 따른 토지가치 상승의 범위”로 규정하여, 용적률 상향분과 함께 대지면적을 고려하여 결정하는 것이 일반적이며, 토지가치 상승이 미치는 범위는 건물부지 또는 시행자 소유분 뿐만 아니라 계획구역 전체에 미치는바, 지구단위계획구역 전체를 기준으로 공공기여를 산출할 필요성이 있다 하겠음.
- 또한, 법령은 공공기여의 범위를 ‘지구단위계획구역 내’로 한정하고 있으나, 본 매각은 시 또는 자치구의 재정사업으로 시행해야 할 ‘사업부지 외 주변 교통시설 개선 비용’까지 현금으로 공공기여를 받고자 하고 있어, 서울시 전체의 이익을 우선 고려해야 하나, 해당 계획구역 내의 공공기여도 균형있게 이루어지고 있는지 살필 여지는 있다고 하겠음.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.

1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군 계획시설의 설치
2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치
3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공 시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용 을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별 자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축 위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에 는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황
2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등

② 법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군 관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하 는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공 공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도 시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.

④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범 위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다.

〈 삼표레미콘 특별계획구역 내 공공기여 항목 〉

구 분	내 용		위 치	규모 (㎡)	조성계획 (억원)	인정가액 (억원)	구성비 (%)	제공방법 (현물/현금)	제공시점	설치주체 (귀속주체)
기반시설* 설치제공	입체보행정원		대성지 동측	25,026.0	1,356.0	1,356.0	22.4	현물	준공 전	사업자 (서울시)
	서울숲 연결통로		대성지 동측	468.0	121.0	90.8	1.5			
	도로제공		대성지 안쪽부	403.6	35.0	35.0	0.6			
	창업허브		대성지 동측	53,000.0	2,261.0	2,261.0	37.3			
소 계					3,773.0	3,742.8	61.8	-		
기반시설 설치비용	성동구		-	-	-	488.9	8.1	현금	준공 전	서울시/ 성동구
	서울시	공공시설 등	서울숲 일대	-	-	1,140.8	18.8			
		용비교 램프	용비교	3,546.0	257.0	128.5*	2.1			
		성수대교 램프	성수대교	344.4	76.0	76.0	1.3			
		응봉교 보행로	응봉교	3,465.0	477.0	477.0	7.9			
소 계					-	2,311.2	38.2	-		
총 계					-	6,054.0	100.0	-		

※ 출처 : 서울특별시고시 제2026-67호, 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

- 결론적으로, 본 건 시유지 매각이 단순한 행정재산 처분을 넘어서 서울시 전체의 이익, 공공가치, 활용가치에 부합하는지, 서울시가 매각대금 외에 어떤 공익적 효과를 확보하는지에 대해 충분한 검토가 필요하다고 사료됨.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	안 정 현
---------	-------	-------	-------

⑤ 신촌동 주민센터 복합화사업 (취득 4번, 처분 3번)

- 본 건은 서대문구(대현동 121-7번지 외 3필지) 소재 시유지를 '신촌동 주민센터 복합화사업(주민센터, 공공주택, 주민편의시설 건립)'을 위해 용도폐지하고 SH공사에 현물출자 하려는 것으로, 기준가격(공시지가) 기준 현물출자(m^2 당 공시지가 8,554천원 $\times$ 면적 925.70 m^2) 79억 1천 8백만원 규모(비예산)임.

< 사업개요 >

☐ 사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 공공임대주택 공급을 위해 시유재산 현물출자
- 용도 : 공공임대주택용 토지

○ 위치 : 서울특별시 서대문구 대현동 121-7번지 외 3필지

○ 사업기간 : '19.01월 ~ '29.10월

○ 소요예산 : 0원

연도	2019년 ~ 2029년
예산액(백만원)	0

○ 사업규모

구분	항목	수량	면적(m^2)	세부시설용도	참고사항
현물출자	토지	4필지	925.70	공공임대주택용 토지	

○ 기준가격 명세

항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
토지	서대문구 대현동 121-7	657.80	8,554	5,626,821
	서대문구 대현동 121-15	55.90	8,554	478,169
	서대문구 대현동 142-13	106.00	8,554	906,724
	서대문구 대현동 142-15	106.00	8,554	906,724

○ 계약방법 : 감정평가 후 SH로 현물출자

- 주택실(공공정책과)은 노후된 주민센터 부지 일대에 공공주택, 주민센터, 주민 편의시설(문화시설, 체육시설, 공영주차장)복합개발을 추진하여 서민 주거 안정 및 지역발전에 기여하고자 시유지를 SH공사에 현물출자하려는 것으로, 해당사업의 총 사업비는 377억원 규모임.

※ 사업비 부담 : 국비 51억원(13.5%) / 구비 186억원(49.3%) / SH 140억원 (37.2%)

〈 추진경과 및 향후계획 〉

□ 추진현황

- '19.01.30. : 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(부시장 방침 제24호)
- '19.05.22. : 투자심사 면제협의 완료(행정안전부)

투자심사 면제 통보(행안부)

- ▶ 관련근거 : 행정안전부 재정정책과-2439호(2019.5.22.)
- ▶ 검토결과 : 면제
- ▶ 조건내용 : 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 자치단체 추가 재정부담 및 공유재산 임대·출자 외에 추가부담 없이 추진, 주민공동시설 건립은 효율적인 운영을 통해 수지균형이 유지되도록 구체적인 운영·관리방안 마련 후 시행

- '19.09.17. : 사업협약체결(SH-서대문구)
- '20.01.22. : 공유재산 심의(결과 : 시유지 무상사용 적정)

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 신촌동 주민센터 복합화사업
- ▶ 심사내용 : 시유지 무상사용 적정여부
- ▶ 심사결과 : 적정

- '24.10.15. : 공공주택 통합심의위원회 심의(수정가결)
- '25.01.02. : 주택건설사업계획 승인 고시(서울시고시 제2025-3호)
- '26.03.12. : 공유재산 심의(결과 : 시유지 현물출자 적정)

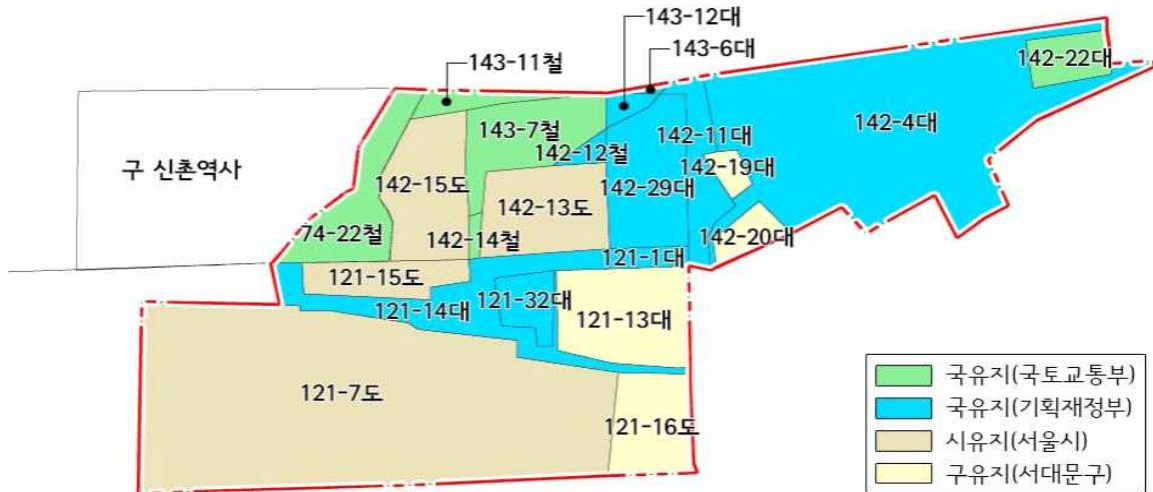
공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 신촌동 주민센터 복합화사업
- ▶ 심사내용 : 시유지 현물출자 적정여부
- ▶ 심사결과 : 적정

□ 향후계획

- '26.04. : 공유재산 관리계획 안건 상정
- '26.06. : 주택건설사업계획 변경승인 고시
- '26.08. : 착공
- '29.상반기 : 현물출자
- '29.10. : 준공

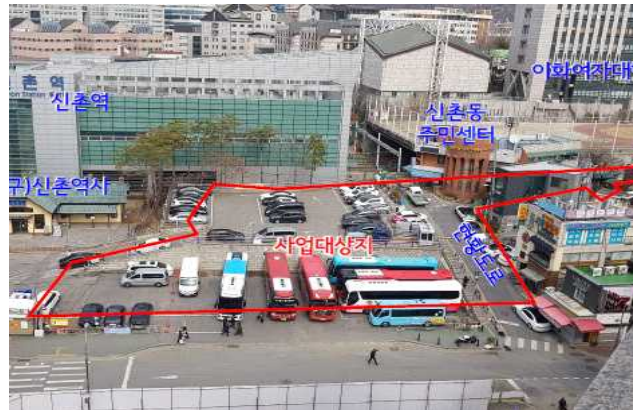
참고사진 (토지 소유 현황도)



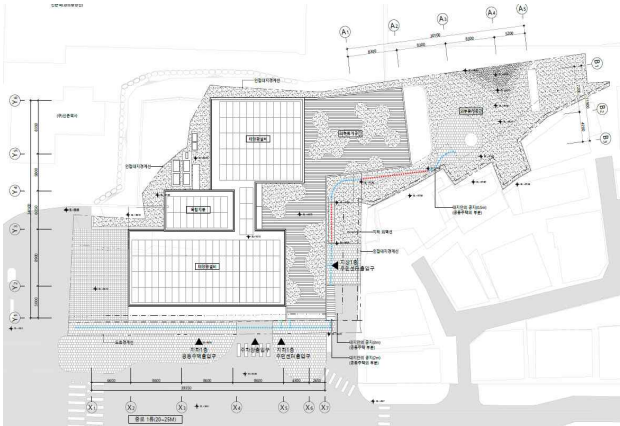
위치도



현황사진



배치도



조감도



- 다만, 본 사업은 2020년 공유재산 심의를 거쳐 시유지 무상사용 방식으로 사업이 결정되었으나, 관계기관 협의(임대주택 평형확대, 체육시설사용방안, 버스주차장 설치 등)등에 기간이 소요되어 공사비 증액에 따라 SH공사는 사업성 확보를 위해 시비지원(67억)을 요청하였고, 주택실(공공주택과)은 시비 절감을 위해 사업대상지 중 시유지(기준가격 79억)의 사용방식을 변경(무상사용 → 현물출자)하여 사업을 추진하고 있는바,
- 이에 대한 시유지 처분방식의 타당성 및 효과성, 관련 절차 이행 및 규정 준수 여부 등에 대해 살펴볼 필요가 있음.

붙임 1 현물출자에 따른 사업성 검토('25.08.)

□ 사업성 개선 방안

- (SH) 사업성 확보(PI=1.0) 위해 시비지원 필요하나, 서울시 시비 최소화 방안 검토 요청에 따라 시유지 현물출자 방식 검토
- (공공주택과) 기존 무상사용 방식으로 추진되던 시유지를 SH로 현물출자 할 경우 시비지원 금액 67억원 감소
 - 사업비('21.08. 주택건설사업계획 승인 신청)

사업비 (기존)	재원조달					
	국비	구비	시비	SH		
				소계	기금융자	자체조달
268억	39억	107억	-	122억	72억	50억

- 사업비('24.12. 사업계획승인 기준, 기존 무상사용)

사업비 (기존)	재원조달					
	국비	구비	시비	SH		
				소계	기금융자	자체조달
375억	51억	186억	67억	71억	64억	7억

- 사업비('24.12. 사업계획승인 기준, 현물출자 개선안)

사업비 (개선)	재원조달					
	국비	구비	시비	SH		
				소계	기금융자	자체조달
377억	51억	186억	-	140억	64억	76억

□ 검토 결과

- 시비 절감 위해 시유지 사용방식 변경(무상 사용허가 → 현물출자)

○ 첫째, 시비 지원 대신 토지를 현물출자하는 방식은 대규모 사업을 추진시 자주 검토되는 방식으로, 주택실(공공주택과)은 시비의 투입없이 현물출자만으로 해당사업의 추진이 가능하며 서울시의 재정적 부담이 없을 것으로 설명하고 있음.

- 사업비는 2021년 268억원으로 추정되었으나, 물가상승, 공사비 현실화 등으로 2024년 377억원으로 109억(40.6%)이 증가하였고, 본격적으로 사업이 추진될 경우 사업비 증가로 추가적인 시비 지원을 요청할 가능성을 배제할 수 없을 것으로 보임.

※ '21년 대비 '24년 건설공사비 지수 약 25% 상승(104.07→130.20)

- 시비지원 규모는 67억원이고, 현물출자 가격은 79억원(m^2 당 공시지가 8,554천원 × 면적 925.70 m^2)으로 지원요청액 보다 12억원의 자산이 추가로 이전되는 것이며, 2024년 3월 사업대상지의 감정평가액은 221억원으로,

- 이는 실질적으로 221억원 가치의 서울시 자산을 출자하여, 실질적으로 154억원 (221억-67억)이 추가적으로 지원되는 것으로 보이는데, 단기적인 시각으로 예산 절감에 매몰되어 장기적으로 더 큰 공유재산 손실이 초래하는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있을 것으로 사료됨.

〈 사업대상지 토지가격 추정 (2024.3.기준) 〉

(단위: 천원)

구 분	소 유 자	법정동	지 번	면 적(㎡)	감정단가 (종 전)	감정가 (종 전)	감정가 (종 후)
시유지	서울시	대현동	121-7	657.8	20,900	13,748,020	기준단가 23,900천원/㎡ × 925.7㎡
			121-15	55.9	15,000	838,500	
			142-13	106.0	15,000	1,590,000	
			142-15	106.0	15,000	1,590,000	
	합 계		-	925.7	-	0	22,124,230

※ '26년 현재 개별공시지가 : 8,840천원

- 둘째, 투자심사 면제 사유의 지속적 유효성에 대해서 살펴보면, 본 사업은 당시 사업규모는 총사업비 235억원, 행복주택 125세대 공급으로 2019년 국토교통부 협의를 통해 지방재정 투자심사 제외 대상으로 결정 받았으나, 현재 사업계획은 총사업비가 377억원으로 증가하여 최초 계획 대비 60.4%(142억원) 증가하였고, 행복주택은 통합공공임대로 변경하여 세대수도 78세대로 37.6% 감소하였음.

〈 주택실(공공주택과) 투자심사 면제관련 추가제출자료 재구성 〉

□ 투자심사 면제 관련

- '19년 최초 투자심사 면제(사업비 235억원, 행복주택 125세대) 대비 현재(사업비 377억, 통합공공임대 78세대)로 사업비 및 세대 수가 변경되었으나, 사업계획의 본질적인 변경은 없으며, 기존대비 건설원가 상승에 따라 공사비가 증가한 것으로 '물가상승으로 인하여 사업비가 증가'한 사항임
 - 기존규모 : 연면적 9,821㎡, 지하2층/지상11층
 - 현재규모 : 연면적 8,847.23㎡, 지하2층/지상11층
- 관련 규칙 중 '투자심사 이후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다'는 예외 규정에 따라 투자심사 면제 유효할 것으로 판단됨

[참고자료 2] 국토교통부 공공주택총괄과-1703호(2019. 5. 23.)

광역명 (시군명)	사업명	사업 기간	사업량	사업비 (억원)	검토결과	
					검토내용 및 조건	결과
서울 (서대문구)	서울신촌 행복주택 건설	2018 ~ 2022	부지면적 3,620㎡ 연면적 17,263㎡ 행복주택 7,063㎡ (220호) 주민공동시설, 공영주차장, 근생시설 등	235 (국비 92) (구비 49) (기타* 94) ·SH	· 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되 · 자치단체 추가 재정부담 및 공유재산 임대·출자 외에 추가부담 없이 추진 · 주민공동시설 건립은 효율적인 운영을 통해 수지균형이 유지되도록 구체적인 운영·관리방안 마련 후 시행	제외

- 주택실(공공주택과)은 관련 규정(「지방재정투자사업 심사규칙」 및 「서울특별시 투자사업 심사에 관한 규칙」)에 따라 물가상승분은 재심사 대상에서 제외되어 투자심사 면제가 유효하다고 설명하고 있으나, 이는 면제 당시 전제된 사업내용 및 재정 부담 구조가 유지되는 것을 전제로 면제되는 것으로, 사업비 증가분 전액이 물가상승에 따른 것인지 여부와 본 사업에 대한 시비 부담은 소멸하고, SH 공사의 부담은 증가한 것이 “재원조달 방법의 변경”은 아닌지 객관적 검증이 필요할 것으로 사료됨.

※ 사업비 증가가 건설원가 상승에 따른 것으로 설명하고 있으나, 사업기간 장기화에 따른 설계변경, 공사범위 변경에 따른 추가공사비 등이 포함되어 있는지 등 검토가 필요할 것으로 보임.

< 투자심사 관련 법규(규칙) >

「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조(재심사) 다음 각 호의 사업에 대해서는 해당 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

1. 투자심사 후 총사업비가 100분의 30 이상 증가(투자심사 후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다)한 사업. (생략)
2. 투자심사 후 지방채발행액이 100분의 30 이상 늘어난 사업
4. 투자심사 후 4년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업
5. 투자심사 후 사업에 필요한 재원조달 방법의 변경으로 투자심사기관이 변경된 사업
6. 투자심사 후 사업부지의 위치가 투자심사의뢰서에 명시된 지역에서 다른 지역으로 변경된 사업

「서울특별시 투자사업 심사에 관한 규칙」 제4조(재심사 대상) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 대해서는 해당 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

1. 투자심사 후 사업비가 100분의 30 이상 증가(투자심사 이후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다)한 사업. (생략)
2. 투자심사 후 지방채 발행액이 100분의 30 이상 늘어난 사업.
4. 투자심사 후 4년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업
5. 투자심사 후 사업에 필요한 재원조달 방법의 변경으로 투자심사 기관이 변경된 사업
6. 투자심사 후 사업부지의 위치가 투자심사 의뢰서에 명시된 지역에서 다른 지역으로 변경된 사업

- 먼저, 투자심사 면제 협의 결과(조건)를 보면, 서울시의 추가 재정부담 없이 사업을 추진하는 것을 전제로 투자심사 제외가 인정된 것으로 보이나, 현재 서울시는 SH공사에 토지 현물출자를 추진하고 있으며, 이는 실질적인 서울시 재산이 사업에 추가 투입하는 것으로 볼 여지가 있고, 사업기간 중 추가로 시비지원을 요청 받을 경우 투자심사 면제 조건이 유지될 수 있는지 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임.
- 또한, 주택실은 예외규정 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조제1호 근거로 심사 면제가 유효함을 주장하고 있으나, 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조제4항, 「서울특별시 투자사업 심사에 관한 규칙」 제4조제4항은 ‘투자심사 후 4년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업’은 재심사 대상으로 규정하고 있어,
- 동 사업의 경우 2019년 투자심사 제외 대상 결정을 협의한 후 현재까지 사업추진이 진행되지 않은 것으로 보이며, 이는 투자사업 재심사 대상에 해당한다고 볼 여지가 있음.

「공공주택 특별법」 제40조의3(「국유재산법」 등에 대한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 제40조의2제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 그 공공주택사업자에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 **사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있으며**, 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

「공공주택 특별법 시행령」 제34조(사용료 등의 감면) ① 국가 또는 지방자치단체가 법 제40조의3제1항에 따라 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부하려는 경우 해당 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료는 해당 재산가액에 1천분의 5 이상을 곱한 금액으로 한다. 다만, **지방자치단체가 해당 지역의 원활한 공공임대주택 공급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 무상으로 하거나** 해당 재산가액에 1천분의 5 미만을 곱한 금액으로 할 수 있다.

- 셋째, 사업부지는 국유지 45.7%(965.8 m^2), 시유지 43.8%(925.7 m^2), 구유지 10.5%(223.5 m^2)로 구성되어 있고, 사업방식은 국유지 유상사용허가, 시유지 현물출자, 구유지 무상사용허가로 추진될 예정인데, 시유지는 현물출자하면서도 국유지는 계속 대부(사용허가) 방식을 유지함에 따라 장기간 대부료 부담이 발생함.

〈 사업대상지 소유자 현황 〉

구 분	소 유 자	법정동	지 번	지 목	면 적(m²)	비 고
국유지	국토 교통부	대현동	142-14	철	7.0	-
			142-22	대	33.0	-
			143-11	철	18.0	-
			143-7	철	86.0	-
		신촌동	74-22	철	76.0	-
		소 계	-	-	220.0	10.4%
	기획 재정부	대현동	121-1	대	12.9	-
			121-14	대	104.8	-
			121-32	대	27.1	-
			142-11	대	50.0	-
			142-12	철	10.0	-
			142-29	대	105.0	-
			142-4	대	426.0	-
			143-12	대	8.0	-
143-6			대	2.0	-	
소 계	-	-	745.8	35.2%		
합 계		-	-	965.8	45.6.%	
시유지	서울시	대현동	121-15	도	55.9	-
			121-7	도	657.8	-
			142-13	도	106.0	-
			142-15	도	106.0	-
	합 계		-	-	925.7	43.8%
구유지	서대문구	대현동	121-13	대	112.4	-
			121-16	도	72.1	-
			142-19	대	13.0	-
			142-20	대	26.0	-
	합 계		-	-	223.5	10.6%
총 계			-	-	2,115.0	100.0%

- 이로 인해 SH공사는 국유재산 사용료(대부료)를 지속적으로 부담하게 되고, 이는 사업운영비 증가 및 사업성 저하 요인으로 작용할 가능성이 있고, 본 사업은 공공임대주택뿐 아니라 주민센터, 문화·체육시설 등 공공시설을 함께 공급하는 공공복합개발사업으로서 일반적인 수익사업이 아닌 공익적 목적 및 필요성이 높음에도 국유재산 사용에 따른 대부료가 지속적으로 발생하는 구조로 이에 대한 장기적인 재정 영향을 구체적으로 분석할 필요가 있을 것으로 보임.
- 국유지 무상사용을 위한 협의를 하거나, 매입 또는 교환 등을 통하여 토지·건물 소유 일원화가 필요할 것으로 사료됨.
- 넷째, 현물출자 부지는 2020년 무상사용 허가 및 주책실에서 관리하기 위하여 일반회계에서 주택사업특별회계로 회계간 무상이관을 하였으나, 회계관 이관은 유상이관이고, 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우에만 예외적으로 무상이관을 할 수 있는데, 현 시점에서 무상이관 후 주택사업특별회계에서 공기업으로 현물출자가 적정한지 살펴보아야 할 것임.

공유재산법 제12조(회계 간의 재산 이관) 지방자치단체의 각 회계 중 어느 하나의 회계에 속하는 재산을 다른 회계의 재산으로 이관할 때에는 유상(有償)으로 하여야 한다. 다만, 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 이관하는 경우에는 그 지방자치단체 공유재산심의회의 심의를 거쳐 무상으로 할 수 있다.

- 마지막으로 SH공사에 대한 출자한도(법정자본금)는 12조원(「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조)으로, '25년 기준 출자금액은 7조 7,976억원으로 나타나는바, 금번 현물출자(79억원)는 관련 법령(「지방공기업법」 제53조)에 따라 가능할 것으로 보이나, 본 사업이 착공될 경우 공사비가 계속 증가할 가능성이 있어 시비지원 또는 SH공사에 대한 출자가 계속 증가할 가능성이 있어 SH공사의 재무구조 안정성을 고려한 거시적이고 종합적인 점검이 필요할 것으로 사료됨.

〈 관련 법규 〉

「지방공기업법」 제53조(출자)

① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)

① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」

제5조(자본금) ① 공사의 수권자본금은 12조원으로 하고 서울특별시(이하 "시"라 한다)가 전액 현금 또는 현물로 출자한다

〈SH공사 현금 및 현물 출자 현황〉(서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 제5조)

기준연도	법정자본금	기 납입액	미납자본금
2022년	8조원	7조 2,982억원	7,018억원
2023년	8조원	7조 4,008억원	5,992억원
2024년	8조원	7조 6,419억원	3,581억원
2025년	12조원	7조 7,976억원	4조 2,024억원

〈최근 10년간 SH공사 자본금 현황〉

(단위:억원)

연도별	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
출자금액	1,573	1,847	2,198	4,897	4,575	3,324	1,787	1,025	2,411	1,557
누계금액	54,360	56,207	58,405	63,296	67,871	71,195	72,982	74,008	76,419	77,976

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	김 원 진
---------	-------	-------	-------

⑥ (변경)신내4 공공주택지구 조성사업 (취득 5번)

- 본 사업은 중랑구 신내동(122-3 외 104필지) 일대에 북부간선도로 상부 입체적 복합화를 통해 단절된 지역을 연결하고 공공주택·생활SOC·공원 등을 조성하려는 것으로, 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획 의결 이후 사업 기간 연장과 예산 증액으로, 공유재산관리계획을 변경하여 의결받으려는 것임.
- 동 사업은 “8만호 공공주택 공급 세부 실행계획”(2019.1)에 따라 2019년 3월 지구지정 및 인공대지 구조 기본구상용역을 착수하였고, 2019년 및 2025년 행정안전부로부터 중앙투자심사를 면제받았으며, 2019년 및 2026년 공유재산심의회의 심의를 받은 바 있음.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 북부간선도로 상부 입체적 복합화를 통해 단절된 지역을 연결하고 공공주택·생활SOC·공원 등을 조성하여 지역발전과 활성화 도모
- 용 도 : 공공주택 공급 및 생활SOC, 공원 조성

○ 위 치 : 중랑구 신내동 122-3번지 외 104필지

○ 사업기간

- (당초) '19.03월 ~ '25.12월 / (변경) '19.03월 ~ '29.12월

○ 소요예산

- (당초) 434,017백만원
- (변경) 582,996백만원 <국비 2.3%, 시비97.7%> / 주택사업특별회계

연 도	계	'24년이전	2025	2026	2027	2028	2029
당 초	379,323	319,684	59,639	-	-	-	-
변 경	582,996	123,974	19,070	64,546	100,578	135,903	138,925

※ 변경사유 : 사업비 증가(임대주택 혁신방안 반영 및 물가상승 반영)

※ 기 편성된 예산 내역 : '19년~'26년 [설계비 등] 165,344백만원 예산 편성

○ 사업규모

- 토 지 : 지구면적 56,378.5㎡, <토지매입> 25,312.00㎡(수용대상)

※ 매입 외 사유지 및 무상취속 31,066.5㎡ (북부간선도로 및 신내3 원충녹지)

- 건 물 : <신축> 126,515.56㎡, (지상, 지하층 연면적)

층 별	세 부 시 설 용 도	면 적(㎡)	비 고
계		126,515.56	
공공주택복합용지	공동주택	113,025.88	
	근린생활시설	1,279.91	
	생활SOC	12,209.77	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	중랑구 신내동 118-3 외 75필지	25,312.00	40,740,732
	건물 신축	중랑구 신내동 118-3 일대	126,515.56	507,909,889

○ 계약방법 : 토지매입(토지수용) / 설계(설계공모) / 건설공사(입찰)

○ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	비대상	'19. 09. 18. [면제] '25. 07. 16. [면제]	'19년 4차('19.07.11.) '26년 3차('26.05.07.)
세부내용 (조건)	-	지방재정투자사업 심사규칙 제4조의3에 의거 부처간(국토교통부, 행정안전부) 협의를 거쳐 투자심사 면제	원안의결

〈추진경과〉

- '18.12.26. : 8만호 추가공급 세부계획 발표
- '19.01.30. : 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(부시장방침 제24호)
- '19.03.15. : 지구지정 및 인공대지 구조 기본구상용역 착수
- '19.07.11. : 공유재산 심의 완료(적정)

공유재산심의 결과 - 적정 (의견제시)

▶ 심사결과 : 적정(의견제시)

- 디자인공모 등을 통해 공공주택 부정적 이미지 개선
- 시민이 공감하는 공공주택 건립되도록 노력

▶ 이행내용

- 설계공모 공고('19.9.23.)를 통하여 설계용역업체를 선정하여 디자인 개선

○ '19.09.18 : 투심면제 협의완료 통보(행안부)

- '19.12.24. : 국제설계공모 당선작 선정(디자인 개선)
- '19.12.27. : 공공주택지구 지정
- '20.04.02. : 지구 지정 변경 고시(서울시 고시-132호)
- '20.08.12. : 공유재산관리계획(원안가결)
- '21.01.21. : 공공주택 통합심의위원회 심의(수정가결)
 - 지구내 공원 접근성 개선을 위해 북부간선도로 북측 공원 추가결정
- '21.06.14. : 지구지정 변경 및 지구계획 승인 고시(2021-267호)
- '22.01.06. : 주택건설사업계획 승인 고시(2022-5호)
- '22.07.18. : (선행공사) 신내역로 우회전차로 신설공사 우선 착공
- '22.10.11. : 추가8만호 관련 SH공사 대행사업 시행계획 검토 방침
 - 사업기간 : '23년 착공 / '26년 준공
 - 사업비 : [공유재산관리계획('20.8.)] 4,340억원 → [현재('22.8.)] 4,859억원
 - ※ 증감사유 : 기본설계 반영, 송수관로 이설 및 건축 연면적 증가 등
- '24.03.28. : 공공주택 통합심의위원회 심의(조건부 가결)
 - 주택공급 최대화를 위한 용적률 300% 이하에서 최적화 계획 마련, 51m²타입 기둥 안전성 확보를 위한 적절한 구조계획 검토, 지하주차장 내 교차점 안전시설 보완 등
- '24.06.13. : 지구지정 변경 및 지구계획 변경 승인 고시(2024-290호)
- '24.10.31. : 주택건설사업계획 변경 승인 고시(2024-523호)
 - 통합공공임대 990세대 → 통합공공임대 234세대, 장기전세주택 564세대
- '25.12.04. : 지구지정 변경 및 지구계획 변경 승인 고시(2025-668호)
 - 경계측량, 관련부서 협의, 도시공원위원회 의견 반영으로 인한 경미한 변경
- '26.03.26. : 주택건설사업계획 변경 승인 고시(2026-147호)
 - 사업승인 조건사항 및 기타 심의/자문 조치사항 반영
- '26.05.07. : 공유재산심의회

공유재산심의 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 사업계획 변경 사항이 발생하였음에도 공유재산심의 변경 절차가 적기에 이루어지지 않은 점은 개선이 필요함. 향후 유사 사례가 발생하지 않도록 사업 변경·중단 사유가 발생할 경우 관련 절차를 적기에 검토·추진할 필요가 있음
- ▶ 처리계획 : 사업 추진 시 의견사항 반영

<향후 계획>

- '26. 06. : 공유재산관리계획 심의
- '26. 12. : 공사 착공
- '29. 12. : 공사 준공

- 서울시는 부족한 주택건설 부지 부족을 해소하기 위해 도로 상부 입체화를 통해 생활SOC와 공원을 함께 조성하고, 남측 부지에 주택을 공급하여 지역 활성화와 주민편익 증진을 도모하려는 점에서 본 사업의 필요성은 있을 것으로 보임.
- 또한 북부간선도로로 인해 단절된 지역을 연결하는 공간 구조를 마련하고 청년·신혼부부 등을 위한 공공주택 공급을 확대하려는 점에서도 정책적 의미가 있다고 하겠음.
- 다만, 변경 절차의 적기 이행 여부, 총사업비 증가의 적정성, 주민의견 반영, 교통개선대책, 생활SOC, 소음·분진 저감대책의 실효성에 대한 면밀한 검토가 요망됨.
- 첫째, 본 사업은 당초 2019년 공유재산심의(2019.7.11.) 및 2020년 공유재산관리계획 의결(2020.8.12.)을 거쳤으나, 이후 사업기간 연장과 사업비 증가 등 주요 변경사항이 발생하였고, 2024년 주택건설사업계획 변경 승인 고시(2024.10.31.)를 통해 사업계획 변경(북측 인공대지 상부 임대 주택·공원조성→인공대지 상부 공원, 남측대지 임대주택) 및 임대주택 평형 확대(세대수 축소(990세대→798세대), 예산 증액(379,323백만원→582,996백만원, 53.7% 증가), 사업기간 연장(2025.12.→2029.12.) 등 주요 변경사항이 발생했으나, 지금까지 시의회에서 공유재산관리 변경계획을 의결받지 않고 있는바, 집행기관은 적기에 변경계획을 의결받을 수 있도록 해야 할 것임.

- 법령(「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조)은 공유재산 관리계획을 50일 전에 의회에 제출하도록 시장에게 의무를 부과하고 있으며, 계획이 변경된 경우에 회계연도 중이라도 변경계획안을 의회에 제출할 수 있도록 규정하고 있어, 변경사유 발생 시 관련 절차를 지체없이 이행하는 체계를 강제하고 있음.

※ 2026년 제3차 공유재산심의회(2026.5.7.)에서도 “변경 절차가 적기에 이루어지지 않은 점은 개선이 필요”하다는 의견이 제시된 바 있음.

「공유재산 및 물품 관리법」

제10조의2 (공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사에서 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

- 둘째, 본 사업의 총 사업비는 당초 3,793억 2천 3백만원에서 5,829억 9천 6백만원으로 총 2,036억원이 증액되었고, 구체적으로 건축공사비(1,564억원 증액, 1,638억원→3,203억원), 설계비(52억원 증액, 89억원→141억원), 감리비(55억원 증액, 96억원→152억원), 기타용역비(36억원 증액, 3억원 → 39억원) 등도 증가하였고, 증가 사유로 물가상승, 임대주택 혁신방안 반영, 추가 설계, 손실보상금 증액 등으로 제출하고 있음.
- 주택실은 유사 3개소와 비교할 때 신내4 공공주택지구 공사비 단가가 낮은 수준(m^2 당 3,824천원)이라고 설명하고 있으나, 사업비 증액 규모 자체가 적지 않고, 예산의 효율성 측면에서 적정한 것인지, 물가상승분과 설계 변경분이 적정하게 구분·반영되었는지, 추가 재정 부담이 시 재정에 미치는 영향은 없는지에 대해서는 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.
- 셋째, 당초 사업기간은 2025년 12월까지였으나 현재는 2029년 12월 준공으로 연장한바, 이와 같은 4년간의 사업 지연 및 장기화는 물가상승 등으로 인한 사업비 증가와 직결될 것으로 보여 본 사업이 초기 계획 수립 단계에서 변경 요인을 충분히 고려하지 않은 부분이 있었던 것은 아닌지, 향후 사업 지연이 행정력 및 재원의 낭비로 이어지지 않도록 면밀히 살펴 추진할 필요가 있다고 하겠음.
- 넷째, 본 사업의 주민협의체 회의가 2024년 5월 1차, 6월 2차에 걸쳐 개최되었으나, 주민요구사항에 대한 입장이 사전 결정된 상태에서 실질적 의견수렴보다는 형식적 절차 이행에 그친 것은 아닌지 우려되며, 2차 협의체 이후 약속한 후속 검토 사항에 대한 이행결과 보고도 현재까지 이루어지지 않고 있어 이행점검 절차 마련이 필요하다고 사료됨.

〈 주요 주민요구사항 〉

- ① 우디안 지하차도 확장 등 교통개선대책 요구
- ② 소음 및 분진 대책 수립
- ③ 신내3지구~신내4지구, 신내3지구~신내역 연결보행로 설치
- ④ 생활SOC 당초 계획대로 확보 요구 및 주민의견 반영한 공원시설 설치 등

※ 주민요구사항인 우디안 지하차도 확장은 불가하다는 결론은 자체 검토에 그친 것으로, 제3의 전문기관 검증이 없어 신뢰성 면에서 한계가 있으며, 교통개선대책의 핵심인 북부간선도로 확장(신내IC 연결로 포함) 및 용마산로 지하화 사업은 별도 사업(서울시 도로계획과 주관)에 종속되어 준공(2029.12.) 이전 완료 보장이 없는데, 교통영향평가상 미시행·시행 시 서비스수준이 동일(B~E→B~E) 하다 하더라도 교통여건 악화에 대한 자체적인 대책 마련이 요망됨.

※ 소음·분진 저감대책이 2020~2021년 소규모 환경영향평가에 근거하고 있어 사업계획 변경 후 현행화가 이루어지지 않았는데, 착공(2026.12.) 이전에 최신 여건을 반영한 환경영향 재검토가 선행되어야 할 것임.

○ 또한, 생활SOC는 당초 대비 전용면적 기준 약 58% 감축(11,500㎡, 8개시설 → 4,819㎡, 5개시설)되었음에도 충분한 지역주민의 의견수렴 없이 행정 협의(서울시, 중랑구)만으로 결정된 것으로 보이며, 공원 내 시설물로 생활SOC를 대체한다는 방안은 설치시기·재원·종류 등이 미확정 상태로 실질적 효과를 기대하기 위한 이행을 담보할 제도적 장치 마련이 필요하다고 하겠음.

※ 생활SOC: 보육·의료·복지·교통·문화·체육·공원 등 일상생활에 필수적인 생활밀착형 사회기반시설

- 공공주택 공급과 지역 활성화라는 측면에서 본 사업의 정책적 필요성은 있는 것으로 보이나, 주민 수용성과 생활편익 확보가 충분히 담보되지 않을 경우 사업 추진 과정 또는 준공 후에도 추가적인 조정 요구가 반복 될 가능성도 배제하기 어려울 것으로 보이는데,

- 생활SOC 조정의 타당성, 교통개선대책의 실효성, 소음·분진 저감 대책의 구체성 등에 대해서는 원활한 사업 추진이 될 수 있도록 세심한 대책과 면밀한 대응 등이 요구된다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	안 정 현
---------	-------	-------	-------